



Spanjaardsdijk 40, Heeten



Vrij wonen op een unieke locatie – karakteristieke, rietgedekte woonboerderij met eigen weilanden

Wie droomt van rust, ruimte en het echte buitenleven, zal zich hier direct thuis voelen. Aan het einde van een lange, eigen oprijlaan, die voert door de eigen weilanden, ligt deze karakteristieke, rietgedekte woonboerderij op een werkelijk idyllische locatie. Hier geniet u dagelijks van een ongekend gevoel van vrijheid, volledige privacy en een panoramisch uitzicht over het omliggende landschap.

Deze sfeervolle woonboerderij ademt historie. Het oorspronkelijke voorhuis is behouden gebleven en verkeert nog grotendeels in authentieke staat, waardoor de charme van vroeger nog volop aanwezig is. Het achterhuis is door de huidige bewoners in 1977 verbouwd en biedt comfortabele woonruimte die uitstekend aansluit op het karakter van de boerderij.

Bijzonderheden:

- 18 zonnepanelen
- woonboerderij heeft woonbestemming, de weilanden er omheen hebben een agrarische bestemming

Spanjaardsdijk 40, Heeten

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte	193 m ²
Inhoud woning	994 m ³
Perceel oppervlak	19470 m ²
Totaal oppervlakte bijgebouwen	153 m ²
Aantal bijgebouwen	3
Bouwjaar	1900
Energie label	F
Aantal kamers	9
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Bestemming	Woonruimte
C.V. ketel:	Buderus
Positie tuin	zuid
Kwaliteit	verzorgd
Zonnepanelen	18













BEGANE GROND

Via de entree komt u in de centrale hal, die toegang geeft tot beide delen van de woning. Aan de linkerkant bevindt zich het authentieke voorhuis. Hier treft u een praktisch keukenblok, een woonkamer en daarachter een tweede kamer die uitstekend kan dienen als slaapkamer. Vanuit de woonruimte bereikt u de bijkeuken met aansluiting voor de wasmachine.

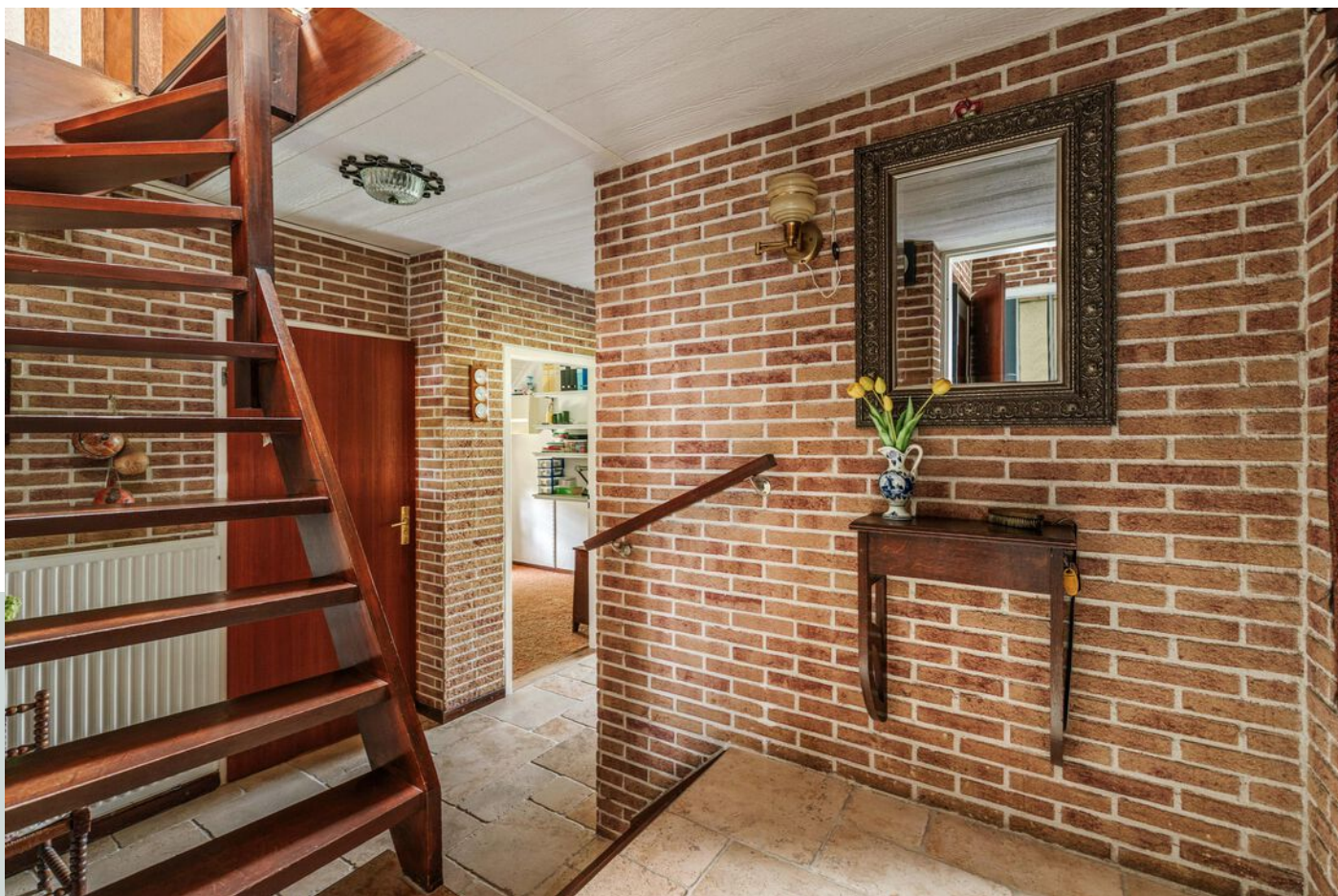
Aan de rechterkant van de hal bevinden zich het toilet met fonteintje en de toegang tot de provisiekelder. Verder vindt u hier de landelijke woonkeuken, uitgevoerd met een eikenhouten keuken voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, stoomoven en vaatwasser (alles Siemens) en een praktische, vaste kast. De woonkamer is tuingericht met uitzicht over de tuin en een fijne gashaard. Daarnaast beschikt deze woonvleugel over een werkkamer en een badkamer, ingericht met een douche, wastafelmeubel en een tweede toilet.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.















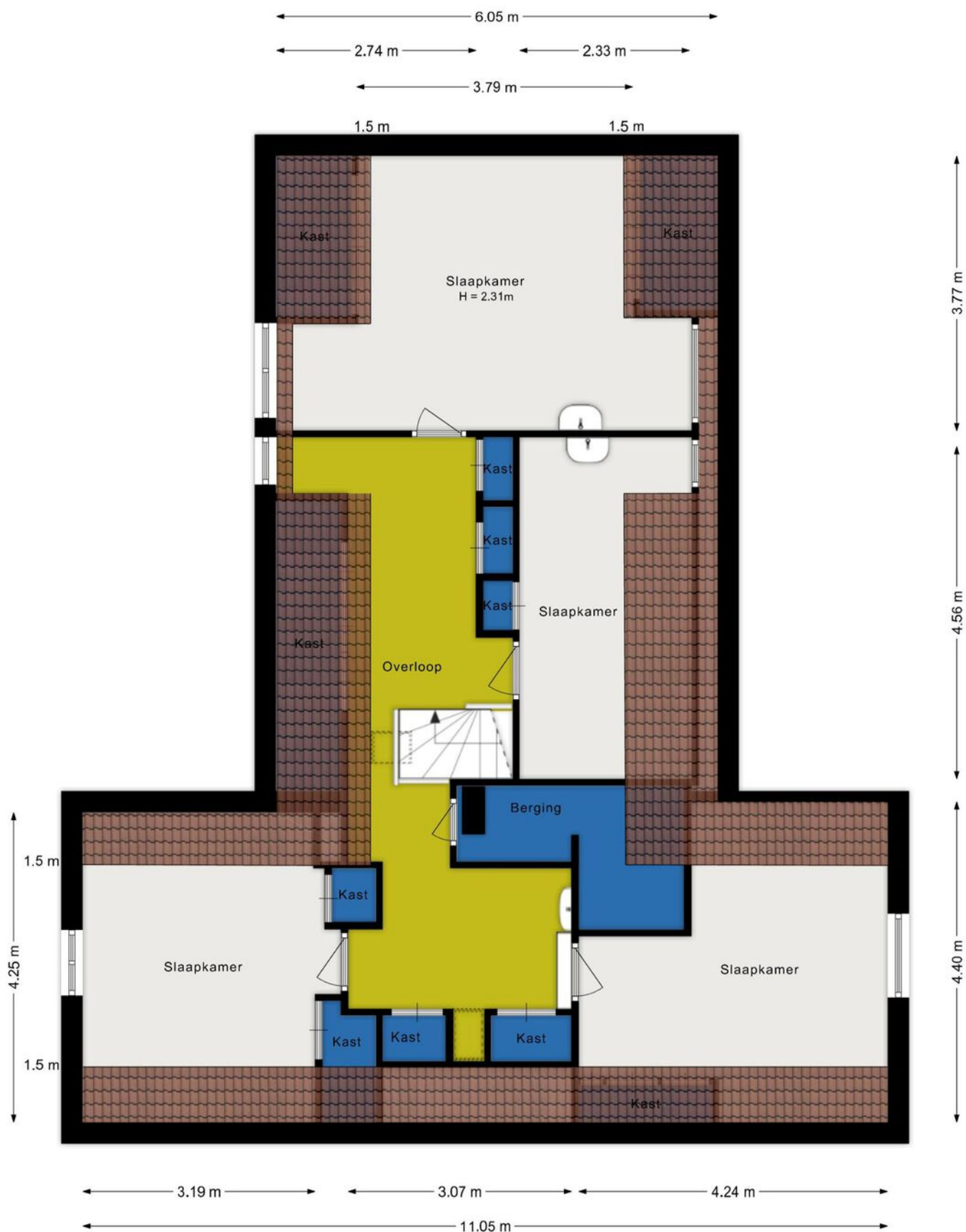






EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, elk met veel vaste kastruimte, overal vaste wastafels en praktische bergruimte onder de kap, waardoor de woning verrassend veel opberg mogelijkheden biedt.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.









Algemene informatie

Ook buiten is het volop genieten. Rondom de boerderij ligt een fraai aangelegde siertuin, waar op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. De sfeervolle veranda (2018) vormt een heerlijke plek om in alle rust te genieten van het weidse uitzicht. Aan alle zijden wordt de woning omringd door eigen weilanden en het open landschap, waardoor het gevoel van vrijheid ongeëvenaard is.

Het erf beschikt bovendien over twee, royale schuren, die momenteel worden gebruikt voor het houden van kleinvee. Hierdoor is deze woonboerderij uitermate geschikt voor liefhebbers van dieren, hobbyboeren of iedereen die op zoek is naar ruimte voor hobby, opslag of werk aan huis.

Deze bijzondere woonboerderij biedt een unieke combinatie van karakter, historie, privacy en buitenleven. Een zeldzame kans voor wie landelijk wil wonen op een plek waar rust, ruimte en natuur de hoofdrol spelen.

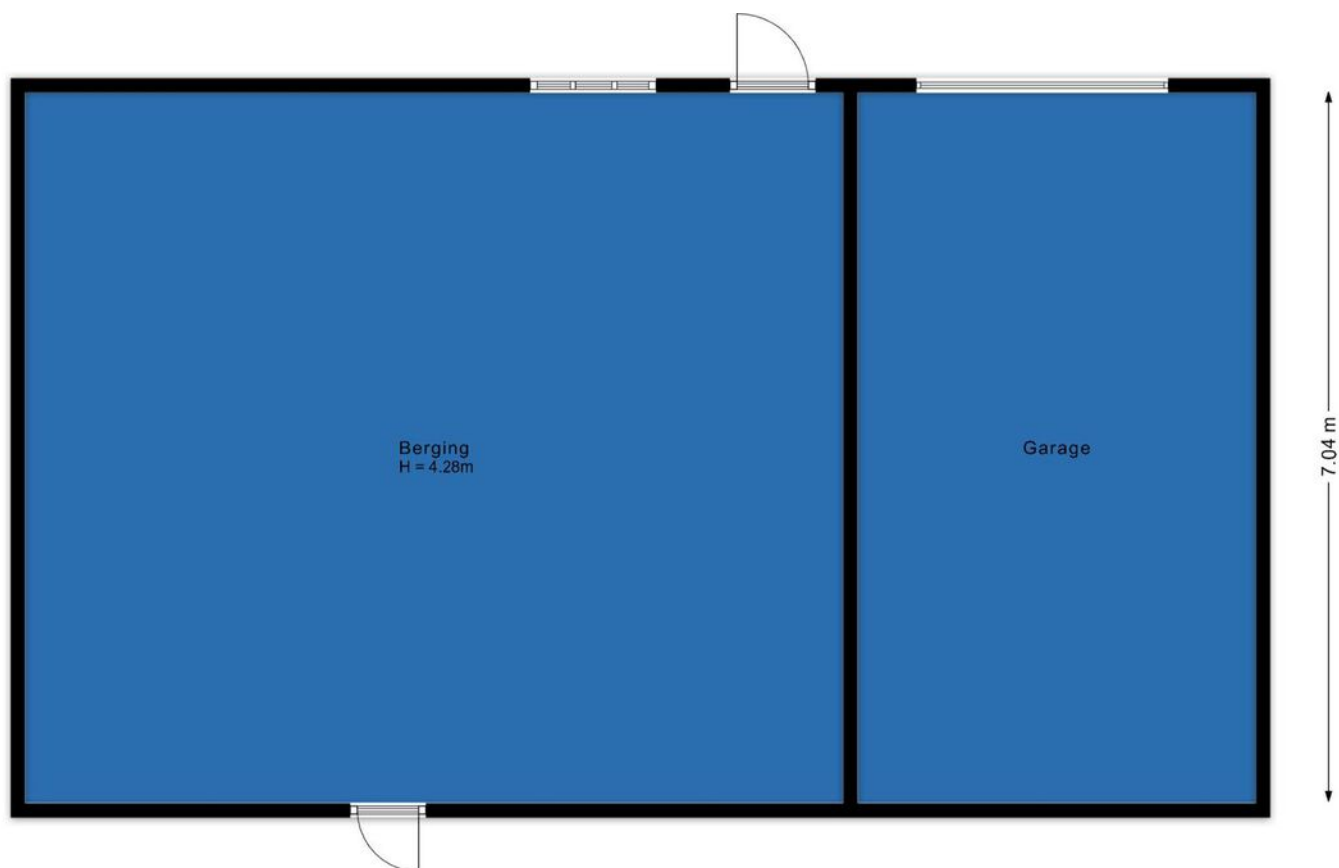
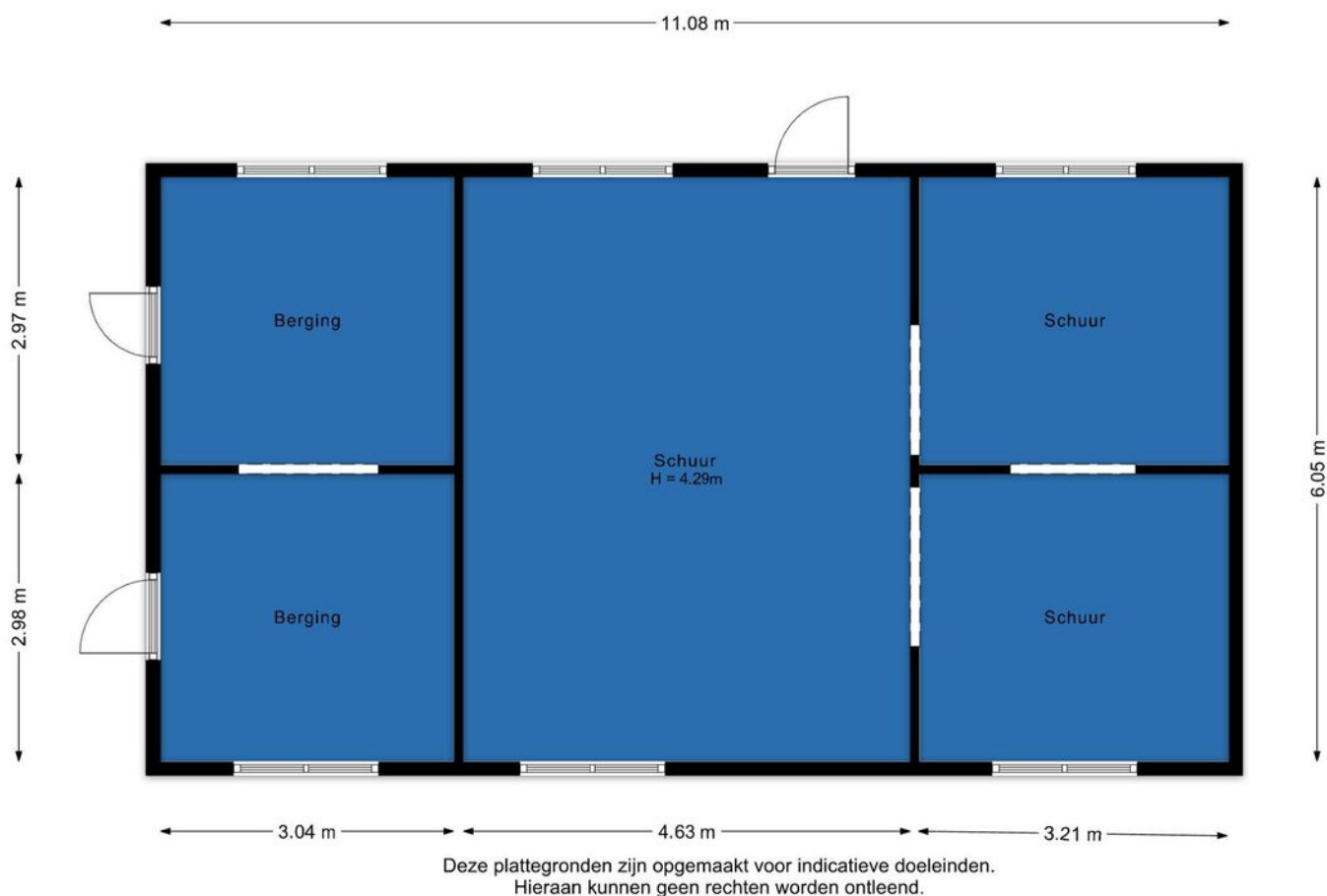
Omgeving

De woonboerderij is gelegen aan de Spanjaardsdijk 40, in het buitengebied van Heeten. Hier ervaart u iedere dag de rust en vrijheid van het Sallandse landschap, met uitgestrekte weilanden, karakteristieke boerderijen en prachtige wandel- en fietsroutes direct vanaf de voordeur. Tegelijkertijd zijn alle dagelijkse voorzieningen verrassend dichtbij.

Heeten is een gemoedelijk en actief dorp met een hechte gemeenschap en beschikt over diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt, basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en een levendig verenigingsleven. De centrale ligging maakt bovendien dat plaatsen als Raalte, Deventer, Nijverdal en Holten binnen korte tijd bereikbaar zijn. Hierdoor combineert deze locatie het beste van twee werelden: het landelijke buitenleven met de voorzieningen en bereikbaarheid van de regio binnen handbereik.

Of u nu droomt van het houden van dieren, volop wilt genieten van de natuur of simpelweg op zoek bent naar een unieke woonplek waar rust en ruimte centraal staan, deze woonboerderij biedt het allemaal.















LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen	X			
- Keuken/kamer				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				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		
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keukenaccessories, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X

LIJST VAN ZAKEN

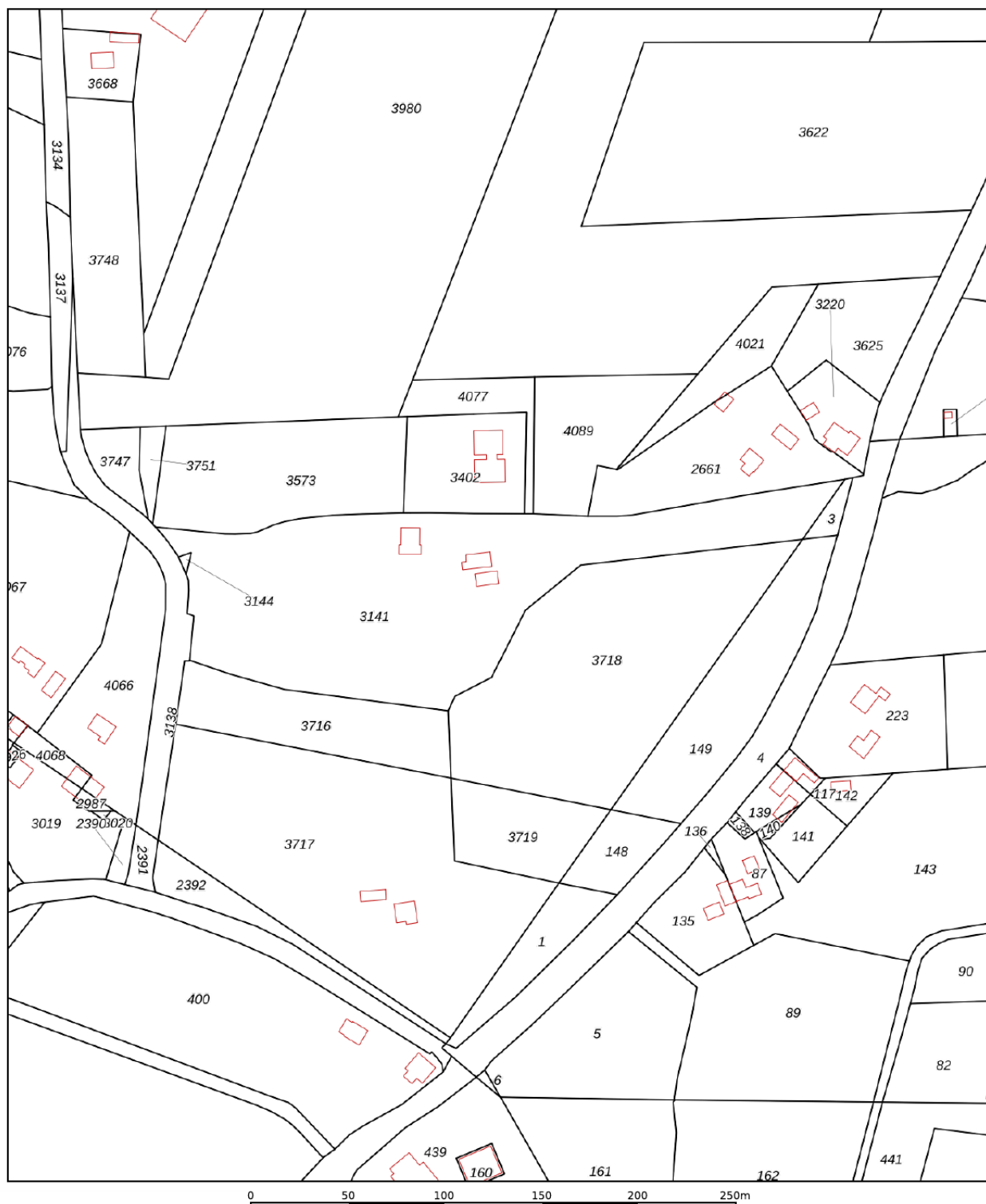
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
Koelkast combi		X		
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Hoepel versiering met mand		X		
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Raaalte Sectie I Perceel 3141	Schaal 1: 2600 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.	kadaster 
--	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Algemene informatie

Algemene informatie

Zojuist heeft u een brochure ontvangen van een door Buitenwonen aangeboden pand. De verkoper, onze opdrachtgever, heeft besloten om het pand exclusief via ons kantoor te koop aan te bieden. Dit betekent

dat als u meer informatie wenst of een afspraak wilt maken voor een (2e) bezichting, u hiervoor contact op kan nemen met ons kantoor. Ons telefoonnummer is 085-7326885 (Buitenwonen Oost) of 0592-390322 (Buitenwonen Noord).

Pand bekijken

Voor u besluit om een bepaald pand te kopen, dient u ook te letten op de omgeving, de buurt en de omliggende panden. U mag gerust kieskeurig zijn. Als kopende partij heeft u een wettelijke onderzoekplicht naar alle zaken die voor u belangrijk zijn en kunt u zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die u zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Vanzelfsprekend kunnen wij u doorverwijzen naar de desbetreffende instanties of deskundigen. U mag verwachten dat melding plichtige zaken gemeld zullen worden, tenminste voor zover ze bij verkoper of makelaar bekend zijn. Het geeft echter geen garantie voor het aan- dan wel afwezig zijn van eigenschappen. Van de meeste panden zijn kadastrale gegevens, een bestemmingsplan en een eigendomsbewijs beschikbaar.

(Agrarische) bestemming

Veel Buitenwonen-objecten worden of werden agrarisch gebruikt. Als u een door Buitenwonen aangeboden object koopt, krijgt u het geleverd met de vigerende bestemming. Het onderzoeken en nagaan van de mogelijkheden om het pand te gebruiken zoals u dat wilt, behoort uitdrukkelijk tot de onderzoek plicht van de koper. Buitenwonen adviseert u om bij koop van een object met een agrarische bestemming informatie in te winnen bij de gemeente, zeker als u bouw- of verbouwplannen heeft. Voor woonhuizen bedraagt de overdrachtsbelasting 2% echter voor (aanhorige) grond en overige opstallen kan de overdrachtsbelasting 10,4% bedragen.

Interesse en nu?

Indien u het pand met één van onze makelaars heeft bezichtigd en u heeft interesse, kunt u een bod op het pand uitbrengen. Een bieding kunt u mondeling doorgeven, u mag dit telefonisch of per mail doen. Tevens is het verstandig om vooraf contact met ons op te nemen of er bijzonderheden betreffende het biedsysteem bestaan en of wij nog “vrij” zijn met de woning. Eenieder kan niet afdwingen dat hij in onderhandeling is. Men is pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Men is niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper zal overleggen. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. Een makelaar mag ondanks onderhandelingen doorgaan met de bezichtigingen bij het pand. Verkoop/koop komt niet eerder tot stand nadat over alle hoofdzaken en details overeenstemming is bereikt en deze schriftelijk is vastgelegd.

Geen interesse?

Indien dit object toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij voor u op zoek gaan naar een woning in het NVM-uitwisselingssysteem. Mochten wij geen reactie van u ontvangen dan zal een van onze medewerkers contact met u opnemen om te bespreken of deze woning aan uw wensen voldoet, of dat wij wellicht een ander object in de verkoop hebben of krijgen, die dat wel doet.

Mocht u op dit moment eigenaar zijn van een eigen woning dan geven wij u graag een indicatie van de te verwachten opbrengst en een inzicht in de verkoopmogelijkheden. Naast het samenstellen van deze brochure doen wij nog veel meer voor u om een woning te verkopen. Hierover informeren wij u graag in een vrijblijvend gesprek.

Koopakte

Na de bovengenoemde overeenstemming wordt door ons kantoor een koopakte opgesteld. Tenzij de verkoper anders bepaalt, wordt er een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom als zekerheid voor de verkoper in de akte opgenomen. Indien van toepassing wordt de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen. In overleg kunnen er eventueel ontbindende voorwaarden opgenomen worden. Als de koper ontbinding inroept, omdat hij geen financiering kan verkrijgen, dan dient hij dat goed gedocumenteerd te doen. Vanzelfsprekend is het verstandig en gaan wij er ook vanuit dat u, voordat u een bieding doet, uw financiële situatie goed op een rij heeft gezet.

In de koopovereenkomst zullen wij standaard een waarborgsom van 10% van de koopsom opnemen. Bij oudere woningen wordt ook een ouderdomsclausule en asbestclausule opgenomen.

Kosten koper

Tenzij anders vermeld is de verkoopprijs kosten koper. Dit wil zeggen dat de kosten voor het in eigendom verkrijgen van het pand voor rekening van de koper zijn. Dit betreft vaak de overdrachtsbelasting (10,4%, 2% of 0%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers, de kadasterkosten en de afsluitprovisie. De makelaarscourtage komt niet voor rekening van de koper. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn object te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst. De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper en niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Hoewel deze verkoopbrochure door ons met de nodige zorgvuldigheid is samengesteld, wordt voor eventuele onjuistheden noch door Buitenwonen, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen. Alle verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De eventuele in deze brochure opgenomen plattegronden, tekeningen, situatieschetsen en dergelijke dienen uitsluitend ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Eventueel aangegeven maten zijn indicatief en dienen ter plaatse te worden nagemeten en kunnen eveneens afwijken van de werkelijkheid.



Frans Halsstraat 20, 7391 BA Twello
T 085-7326885 | info@buitenwonen.nl | www.buitenwonen.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.buitenwonen.nl



NWWI