



Raalterweg 46
8124 AE Wesepe

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 569.000 k.k.
Woonoppervlakte	178 m ²
Perceeloppervlakte	726 m ²
Inhoud	649 m ³
Bouwjaar	1930
Energielabel	D

OMSCHRIJVING

Ruime twee-onder-een-kapwoning met grote schuur, veranda en volop mogelijkheden

Bent u op zoek naar een woning waar wonen, werken en hobby's perfect samenkomen? Dan is deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning in het gezellige Wesepe zeker het bekijken waard. Met circa 180 m² woonoppervlakte, een royale schuur van maar liefst circa 142 m², een zonnige tuin op het zuiden, grotendeels vloerverwarming begane grond en 14 zonnepanelen biedt deze woning ruimte, comfort én veelzijdigheid.

Ligging

De woning ligt in het landelijke dorp Wesepe, centraal tussen Deventer en Raalte. Het dorp beschikt over een actief verenigingsleven en is een fijne woonomgeving voor jong en oud. De prachtige omgeving biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en genieten van rust en ruimte. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de A1 snel bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Via de ruime hal met toilet en trapopgang komt u in de sfeervolle woonkamer met een massief eikenhouten vloer. Aansluitend bevindt zich een extra kamer die dankzij de fraaie schuifdeuren met facetglas uitstekend dienst kan doen als thuiswerkplek, hobbyruimte of slaapkamer. De royale woonkeuken vormt het hart van de woning. Deze lichte ruimte is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en drie vriesladen. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de praktische bijkeuken met spoelbak, vaste kast en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, waarvan één met vaste kast. De ruime badkamer beschikt over een douche, ligbad, dubbele wastafel met meubel en een tweede toilet.

Zolder

Via een vlizotrap bereikt u de ruime bergzolder.

Buitenleven

De zonnige achtertuin op het zuiden biedt volop privacy en is een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. De vrijstaande veranda, gerealiseerd in 2024, maakt het mogelijk om vrijwel het hele jaar comfortabel buiten te zitten.

Grote schuur met mogelijkheden

Een van de grootste pluspunten van deze woning is de royale schuur van circa 142 m². De schuur beschikt over een roldeur en een kachel en biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby's, een werkplaats of bedrijfsactiviteiten aan huis. Een unieke ruimte die u zelden bij een woning aantreft.

Duurzaamheid en comfort

De woning is voorzien van vloerverwarming op de begane grond, vloerisolatie en gedeeltelijke dakisolatie. Daarnaast zijn in 2023 maar liefst 14 zonnepanelen geplaatst met een gezamenlijk vermogen van circa 5.400 Wp. Ook zijn er twee airco's aanwezig, geplaatst in 2023, voor extra comfort tijdens warme dagen of om tijdens de winterdagen te verwarmen.



OMSCHRIJVING

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte circa 178 m²
- Externe bergruimte circa 171 m²
- Inhoud circa 649 m³
- Bouwjaar 1930
- Verbouwd tot woning in 2004
- Zonnige achtertuin op het zuiden
- Vrijstaande veranda (2024)
- Grote multifunctionele schuur met roldeur en kachel
- Begane grond grotendeels voorzien van vloerverwarming
- Vloerisolatie en gedeeltelijke dakisolatie aanwezig
- Twee airco's geplaatst in 2023
- 14 zonnepanelen (circa 4.500 Wp)
- Energielabel D (2022)
- Buitenschilderwerk begane grond uitgevoerd in 2025
- Puntstuk aanwezig
- Hondenkennel ter overname

Bestemming

De huidige bestemming luidt kantoor voor de woning en detailhandel voor de schuur. Bewoning van de woning is toegestaan.

Een ideale woning voor wie op zoek is naar ruimte, een grote schuur, mogelijkheden voor werken aan huis en een landelijke woonomgeving met uitstekende bereikbaarheid.













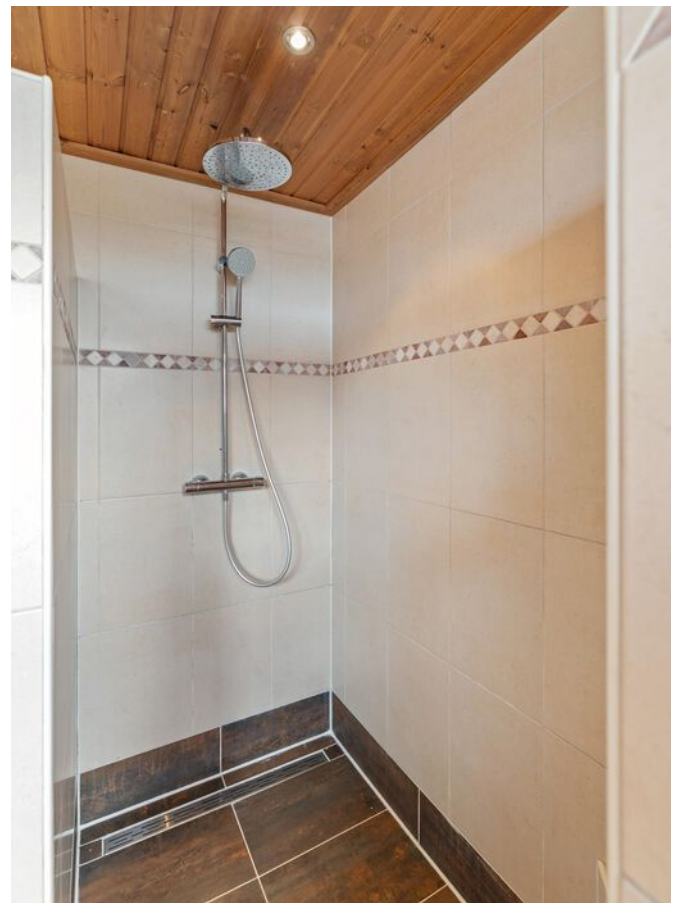














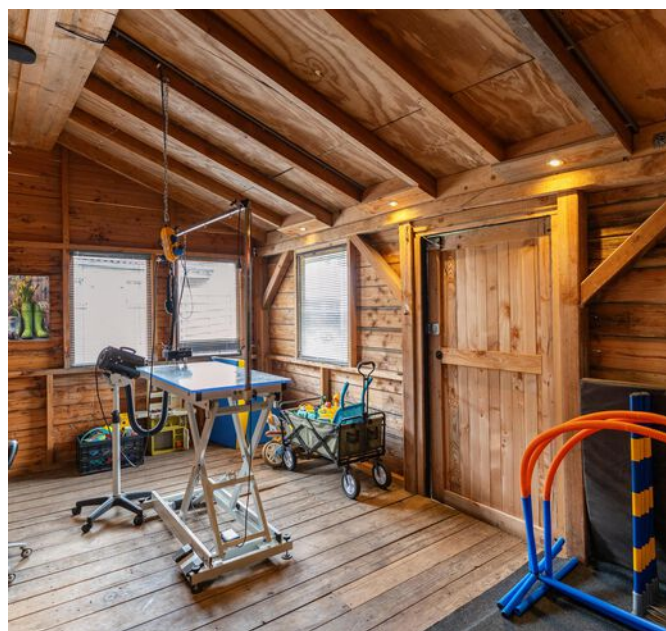










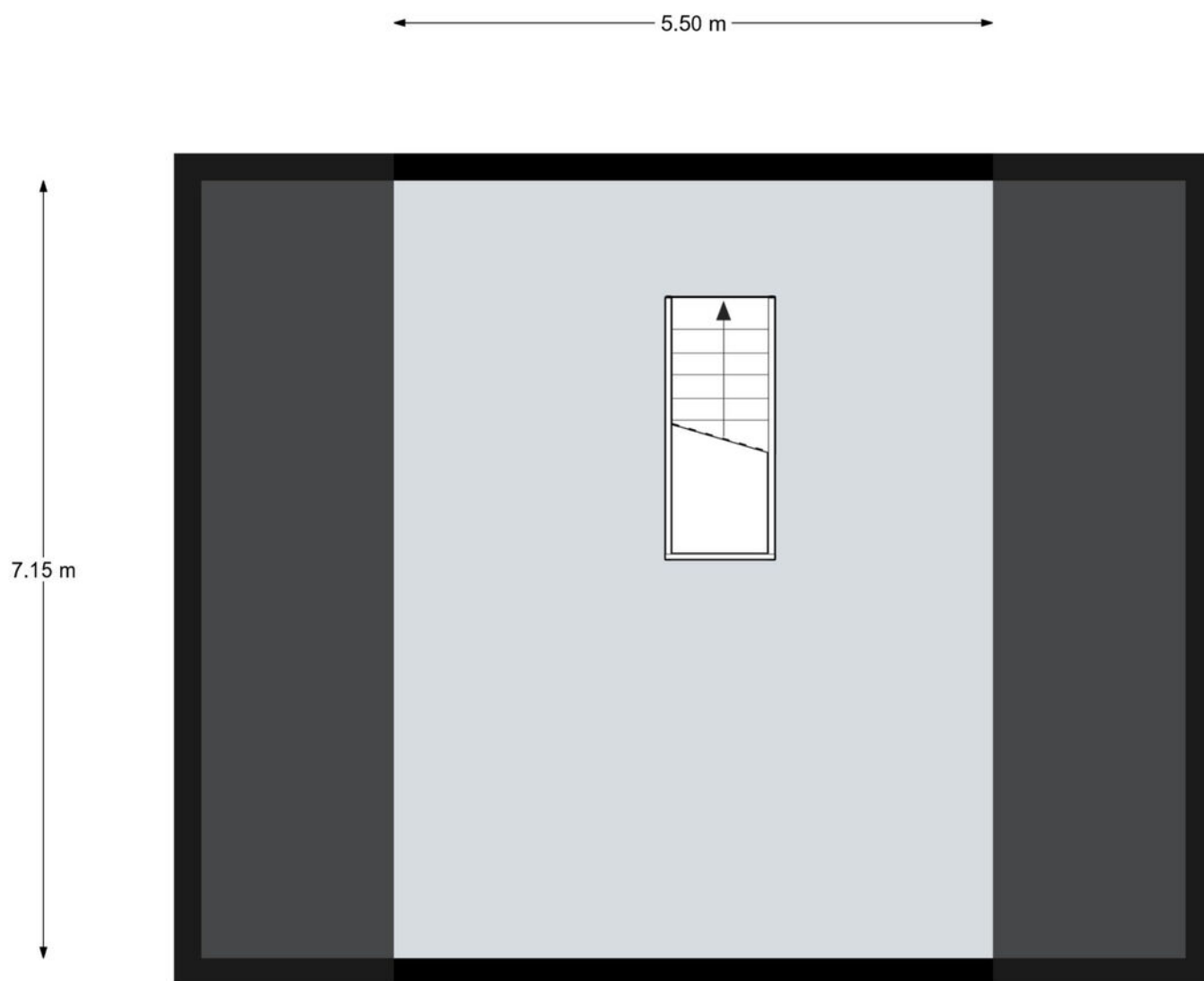




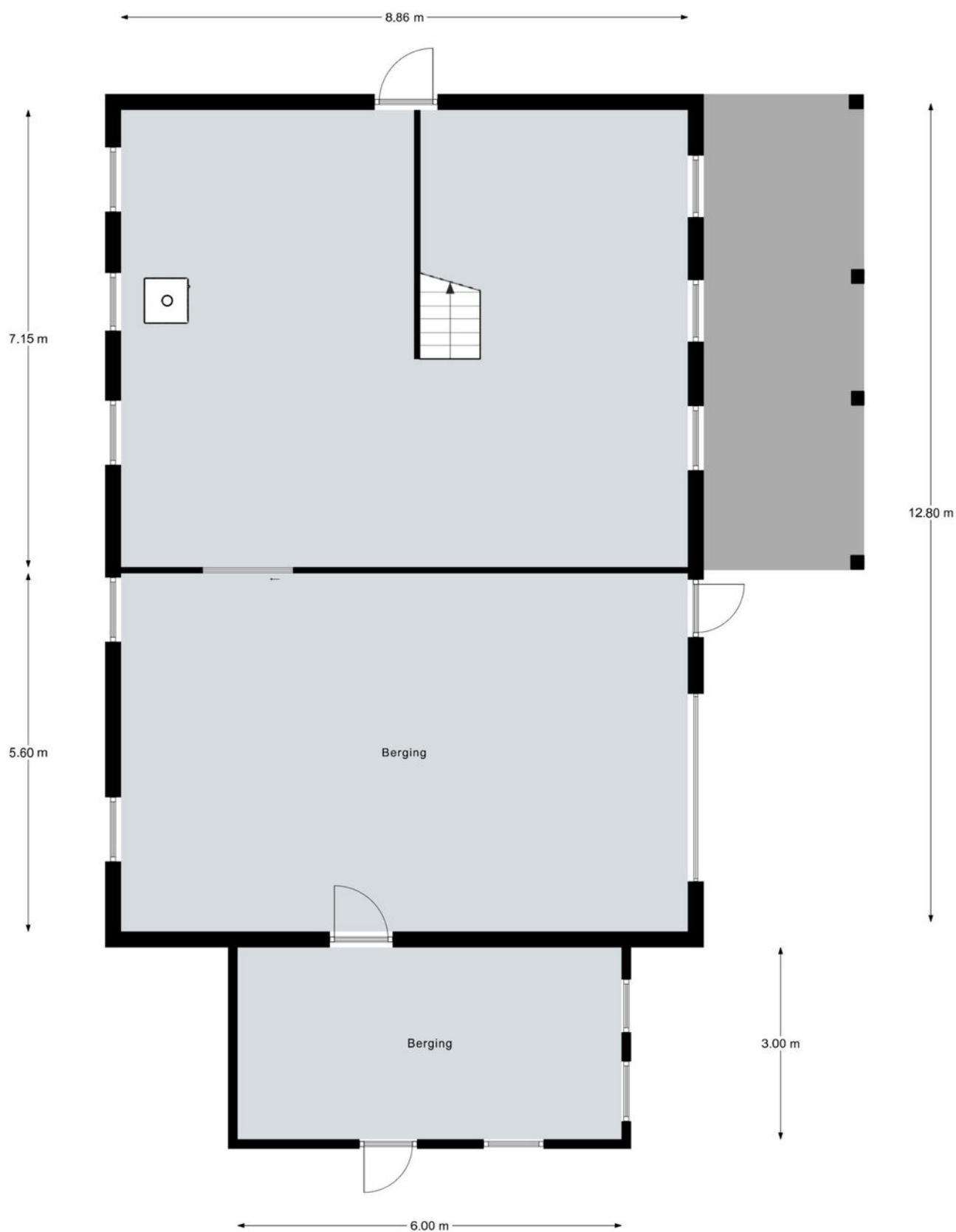




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



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





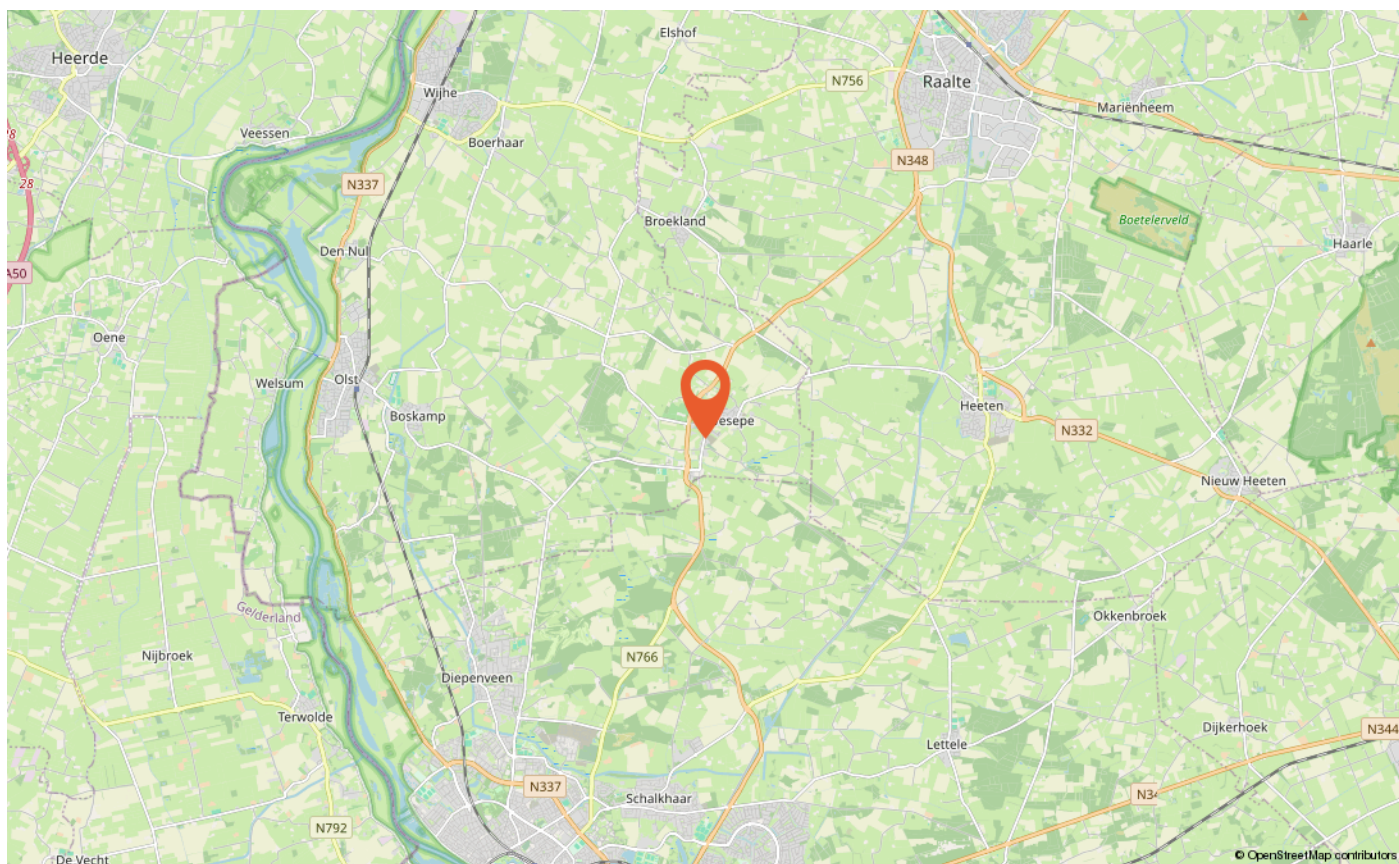
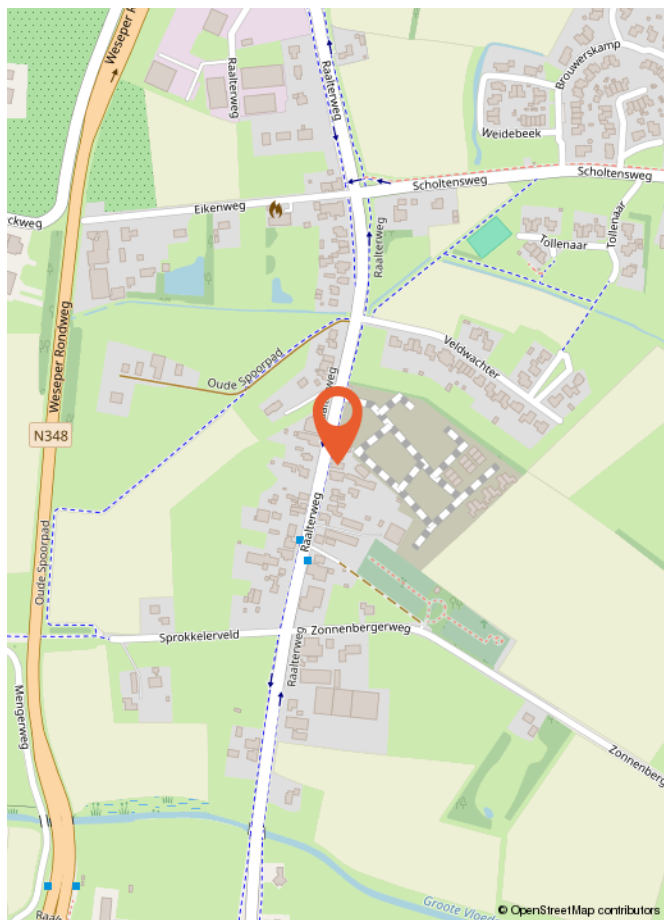
Uw referentie: raalterweg 46



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			
Allesbrander	X		
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		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- aquarium + toebehoren incl vissen			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Mechanische ventilatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Grondwaterpomp		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse moestuinbakken	X		
2x hondenkennel			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Kippenhok + ren	X		
- Compostbakken	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

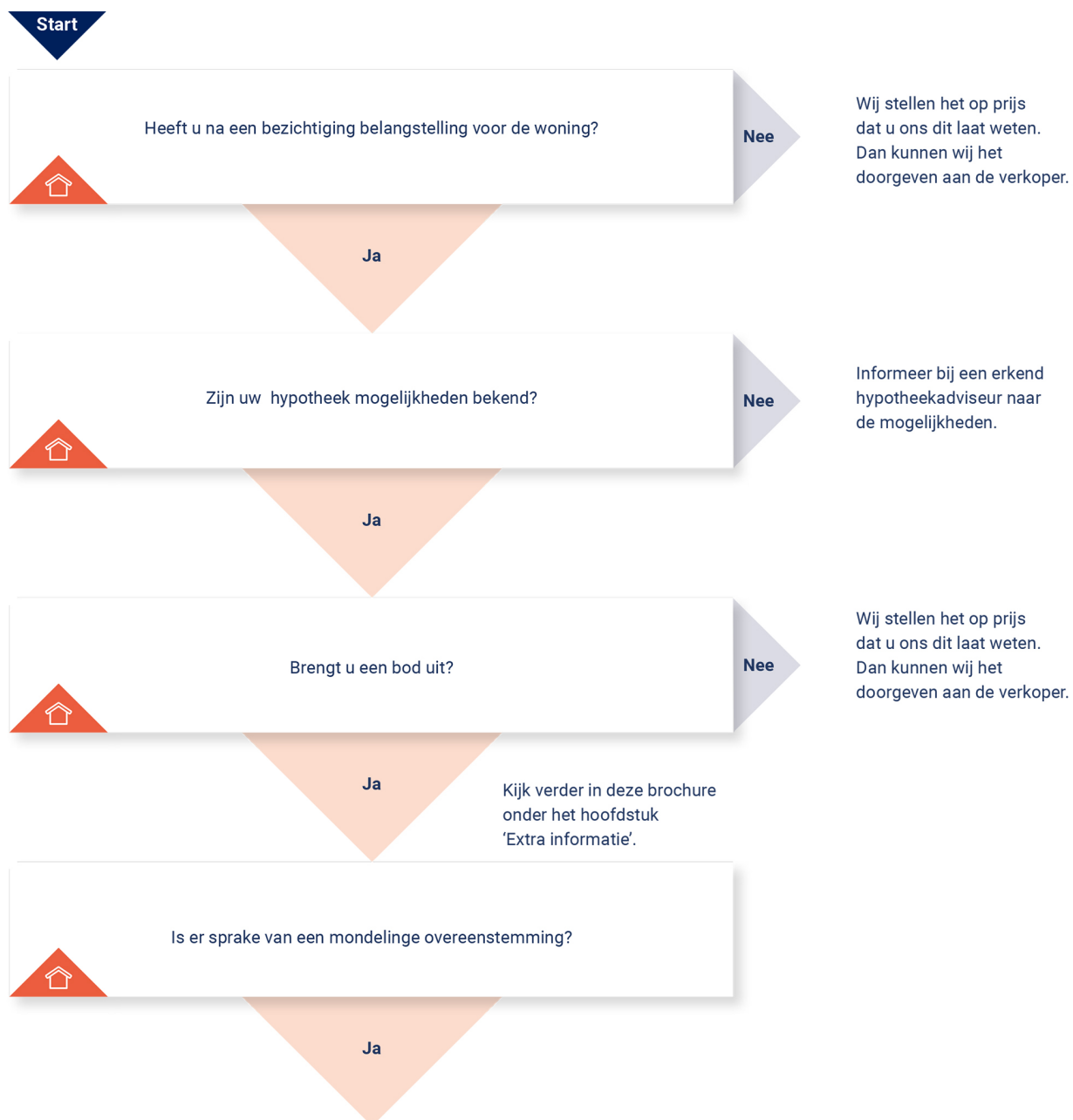
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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

raalterweg46.nl

HANNINK
MAKELAARS

Raalterweg 46, Wesepe



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.

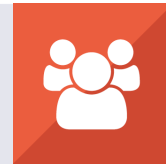
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

