



Krusestraat 1
8106 BG Mariënheem

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 750.000 k.k.
Woonoppervlakte	252 m ²
Perceeloppervlakte	745 m ²
Inhoud	963 m ³
Bouwjaar	2001
Energielabel	B

OMSCHRIJVING

Unieke kans op royaal wonen in een multifunctionele woning!

Eén huis, twee wooneenheden én heel veel flexibiliteit! Dat kenmerkt de Krusestraat 1. Deze woning beschikt namelijk over een extra inpandige woning! Een officiële kangoeroewoning, waardoor je hier direct met twee gezinnen zelfstandig kan wonen, of te gebruiken voor mantelzorg. Maar niet alleen met twee gezinnen is een mogelijkheid, ook één gezin kan hier fantastisch wonen. Dan biedt de tweede woning een goede optie tot werken aan huis, of een fijne plek voor een jongvolwassen kind die het huis uit wil, maar geen woning kan vinden. Of wil je met jouw gezin gewoon een groot huis met veel kamers? Dan is deze woning ook zeker geschikt. Door het unieke karakter van de woning beschikt het zelfs over twee opritten en twee separate tuinen. Toch liever één grote tuin? De schutting tussen de twee tuinen is eenvoudig te verwijderen, zodat je een prachtige tuin creëert. Dat maakt de woning bijzonder flexibel en voor vele doeleinden geschikt.

Het geheel heeft een relatief jong bouwjaar (2001), waardoor het degelijk gebouwd is en volledig geïsoleerd. Het beschikt daarom over een keurig energielabel B. De woning ligt op een perceel van maar liefst 745 m². Verder is de woning altijd netjes onderhouden, beschikt over grotendeels kunststof kozijnen, heeft een vrijstaande garage en in beide tuinen staat een vrijstaande houten overkapping met berging.

Indeling

Hoofdwoning

Begane grond

Entree aan de voorzijde van de woning. Je betreedt de ruime hal. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet, de meterkast (waar ook de binnendeur naar de tweede woning zit), de keuken en de woonkamer. De woonkamer is het hart van het huis en ruim van opzet. Veel ramen rondom zorgen voor een

prettige inval van daglicht. Het beschikt tevens over vloerverwarming. De keuken is in 2020 vernieuwd en beschikt over diverse inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, close-in boiler, vaatwasser, koelkast en een oven/magnetron-combi. Vanuit de keuken heb je tevens toegang tot de bijkeuken en de kelder. De kelder is een prefab kelder, waardoor die hoog genoeg is om in te staan en ideaal is voor het opslaan van spullen. De bijkeuken beschikt over een vaste kast, de wasmachine aansluiting en toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Deze verdieping strekt zich over de volle breedte van de woning en is uiterst ruim te noemen! Daardoor bestaat deze verdieping uit een grote overloop, maar liefst zes slaapkamers en de badkamer. In de grootste kamer op deze verdieping zijn ook diverse technische installaties te vinden. Twee WTW-units (één voor de hoofdwoning en één voor de tweede woning) en de CV-ketel van de hoofdwoning. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel, toilet en vloerverwarming.

Tweede verdieping

Met een vlizotrap is ook nog een bergruimte te bereiken. Ideaal voor het opslaan van spullen waar je niet zo vaak bij hoeft.

Tuin met vrijstaande garage

De achtertuin is een heerlijke plek om te vertoeven. Gelegen op het westen, netjes onderhouden en voorzien van een mooie houten overkapping met berging. Dit is een fijne plek om de zomeravonden door te brengen. De serre tegen de woning aan is een tweede overdekte plek. De garage met carport maakt het geheel af.

Tweede woning

Begane grond

Via de zijdeur bereik je de bijkeuken. Hier vind je de wasmachine aansluiting en een eigen CV-ketel. Via hier krijg je toegang tot een tussenhal, die aansluiting biedt aan alle kamers. De woonkamer met open keuken is aan de voorzijde gesitueerd. Een mooie kamer, met veel daglicht. De keuken beschikt over een gaskookplaat en koelkast. De badkamer voorziet in een douche, toilet en wastafel. De twee slaapkamers maken deze woning compleet.

Tuin

Ook deze tuin heeft een goed formaat en beschikt over een vrijstaande overkapping met berging.

Kenmerken

- Woonoppervlakte geheel: circa 252 m²
- Inhoud geheel: circa 963 m³
- Perceeloppervlakte: 745 m²
- Bouwjaar 2001

Nutsvoorzieningen

De hoofdwoning beschikt over de hoofdmeters, een eigen CV-ketel (2024) en WTW-systeem. De tweede woning zit met tussenmeters (gas, water en elektra) op de meterkast van de hoofdwoning. De tweede woning beschikt wel over een eigen WTW-installatie, eigen CV-ketel (2020) en ook een eigen internetaansluiting.

Bestemmingsplan

Het geheel heeft één woonbestemming en het kenmerk vrijstaande woning. Het is dus formeel geen twee-onder-één-kap. De kleinere woning heeft dus niet een eigen adres met een eigen woonbestemming.

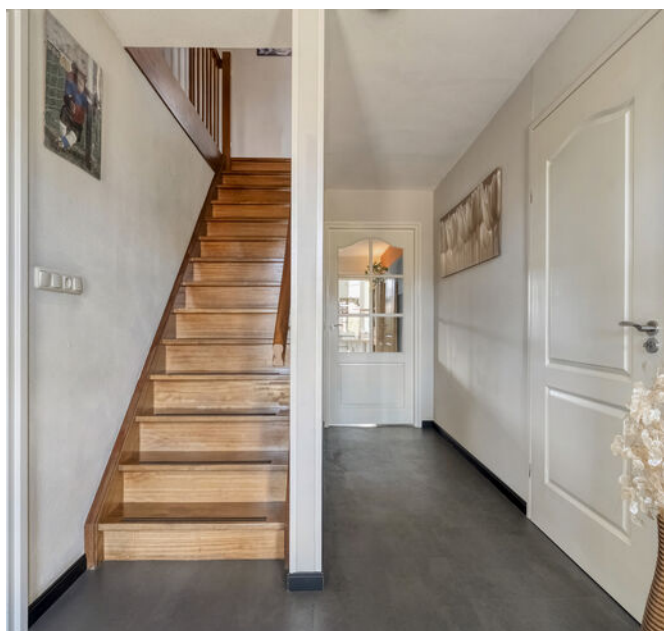
We kunnen wel concluderen dat er niet vaak zo'n multifunctionele woning op de markt komt! Inwoning, mantelzorg, werken aan huis of simpelweg zeer royaal wonen: het kan allemaal aan de Krusestraat 1. Nieuwsgierig geworden naar wat deze mooie woning te bieden heeft? Plan dan zeker een bezichtiging in!





Hoofdwoning























































Twede woning



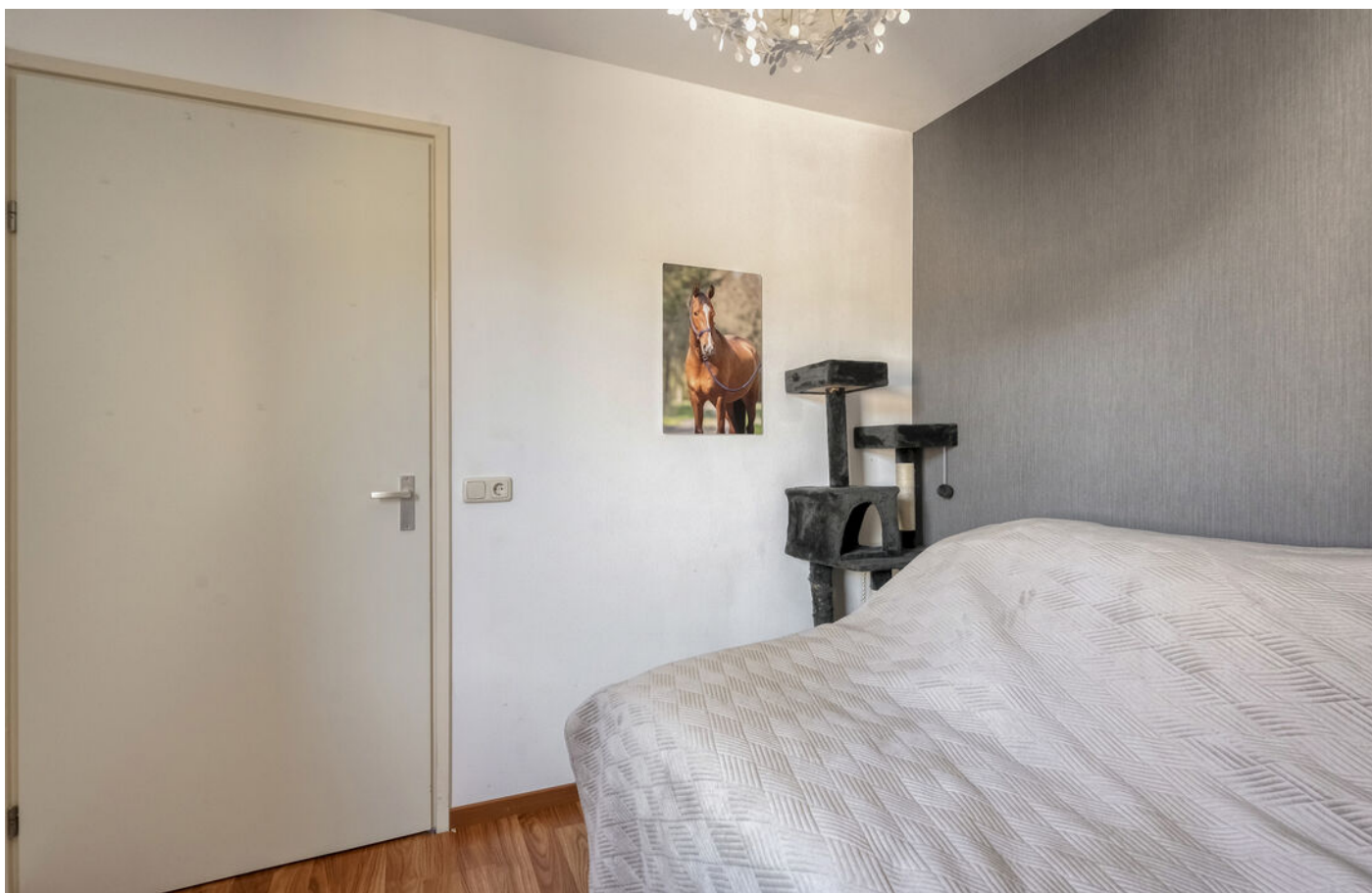
















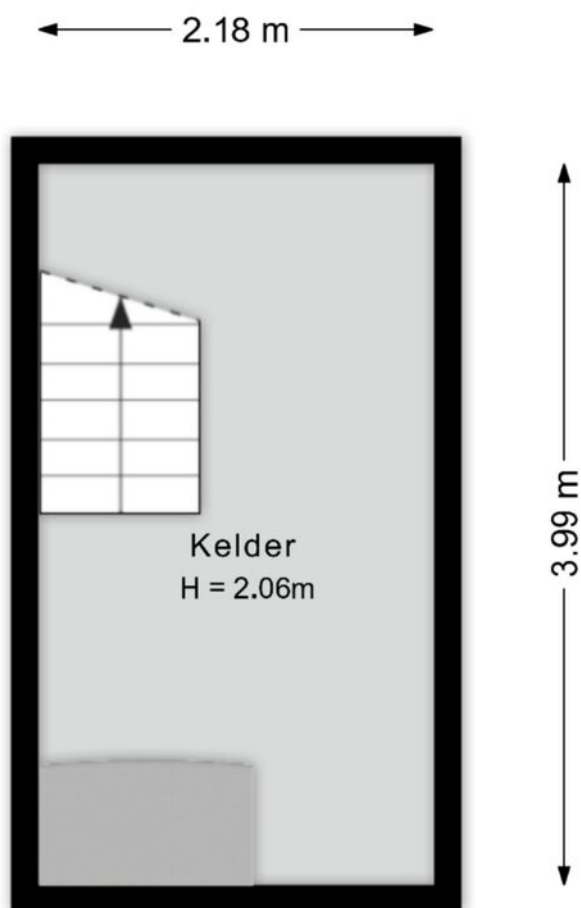




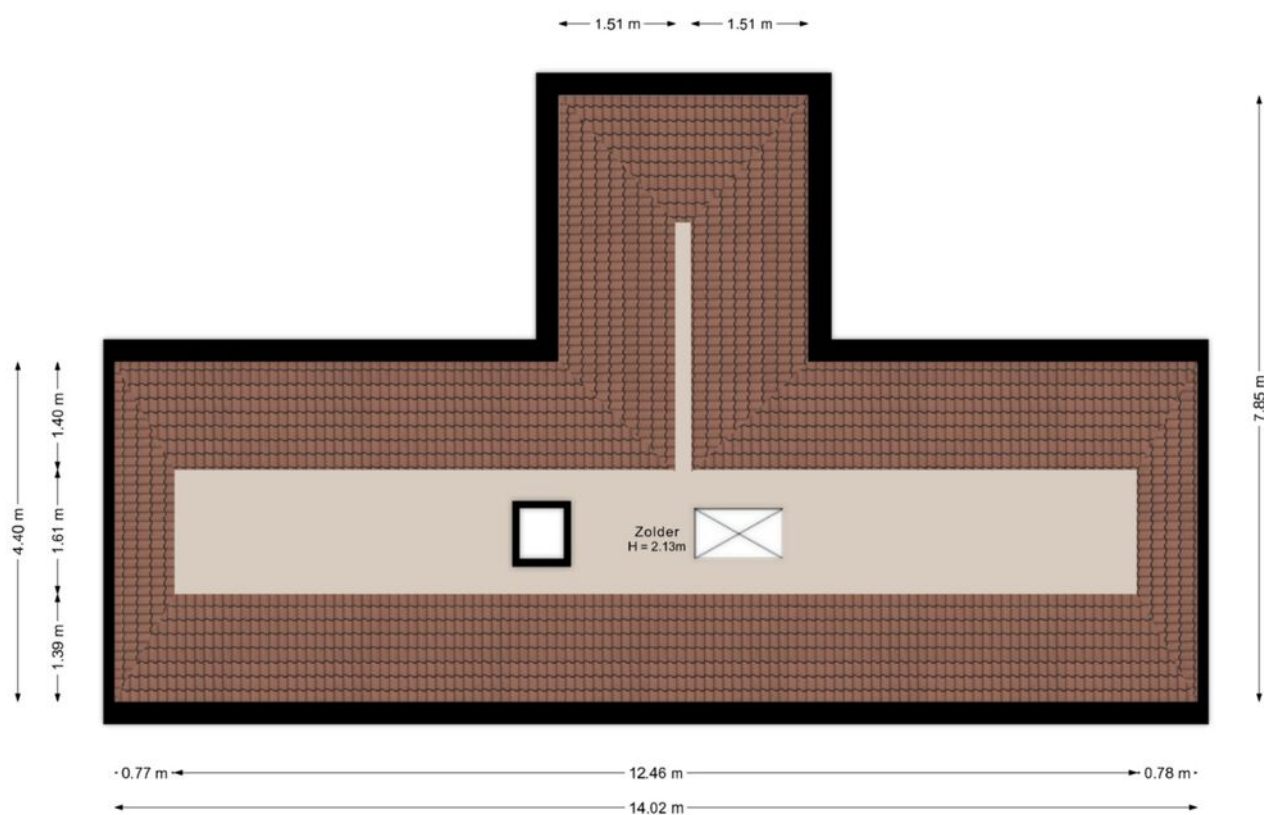


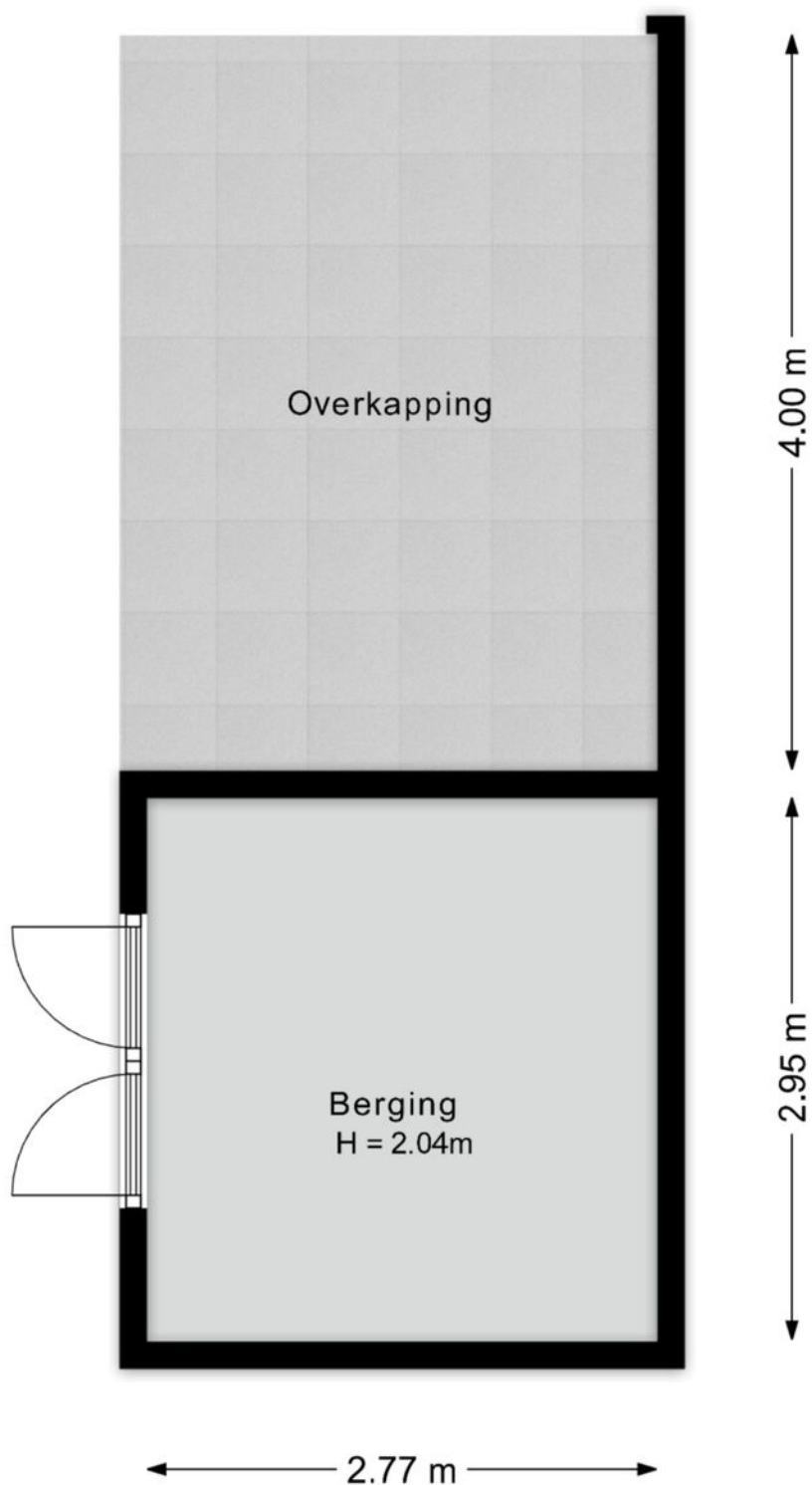


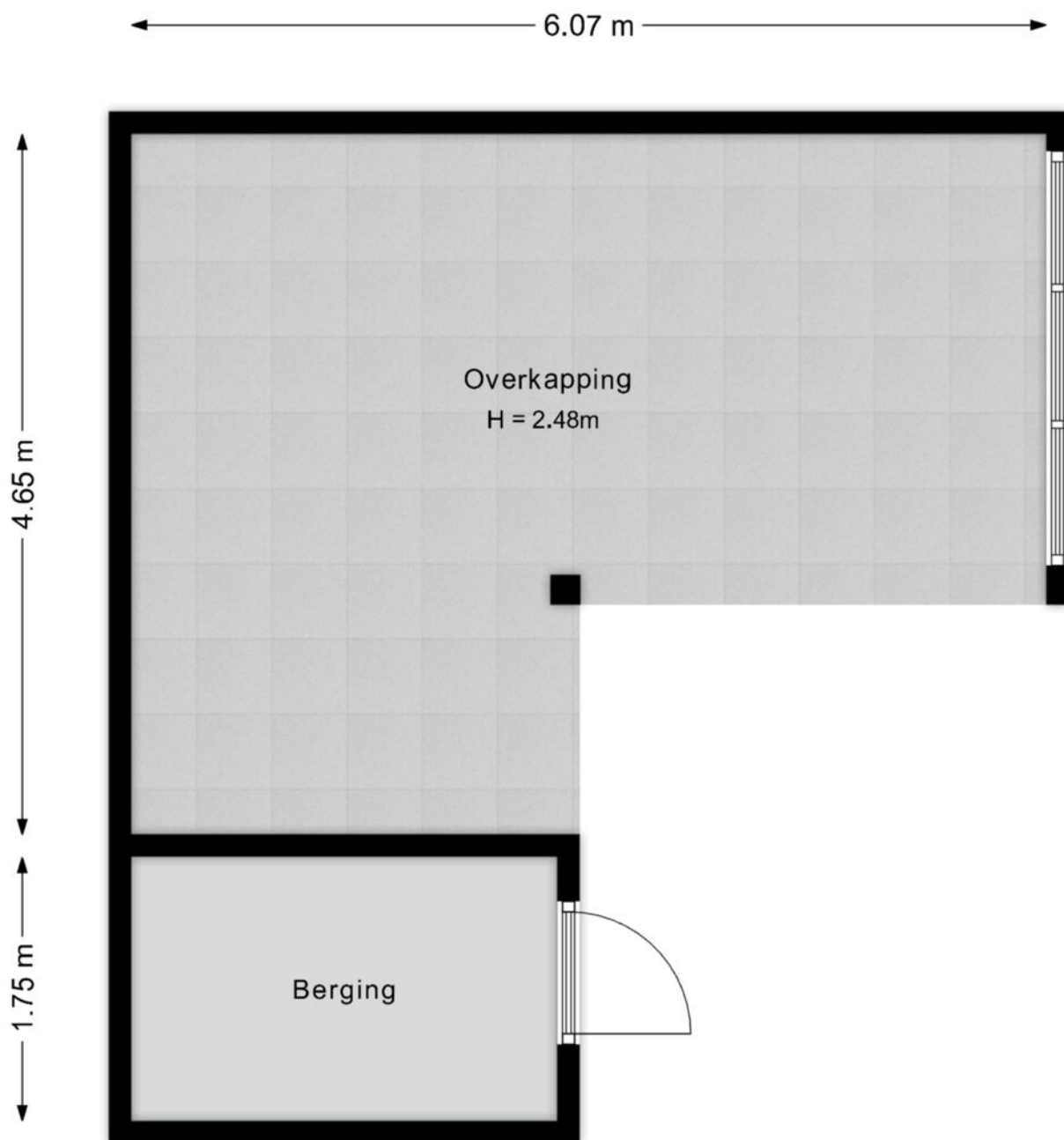


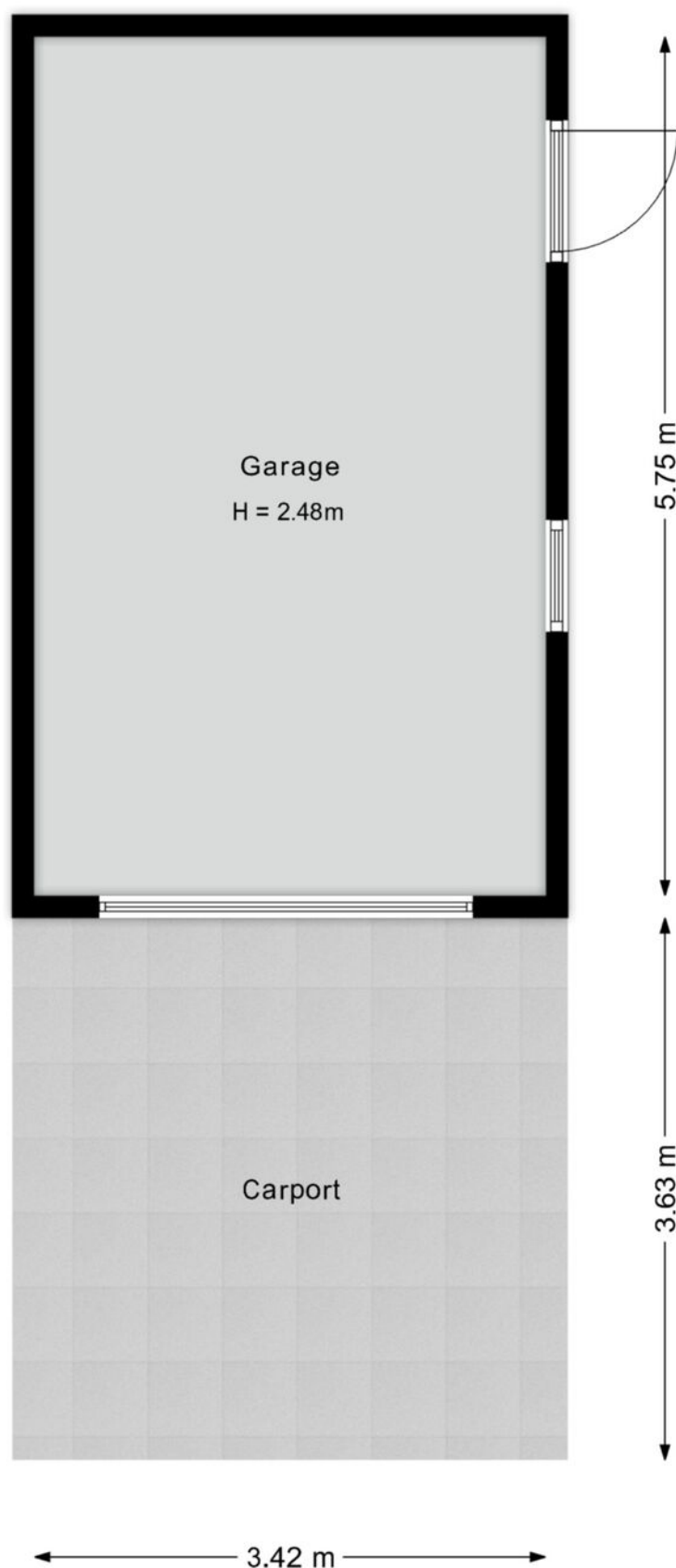








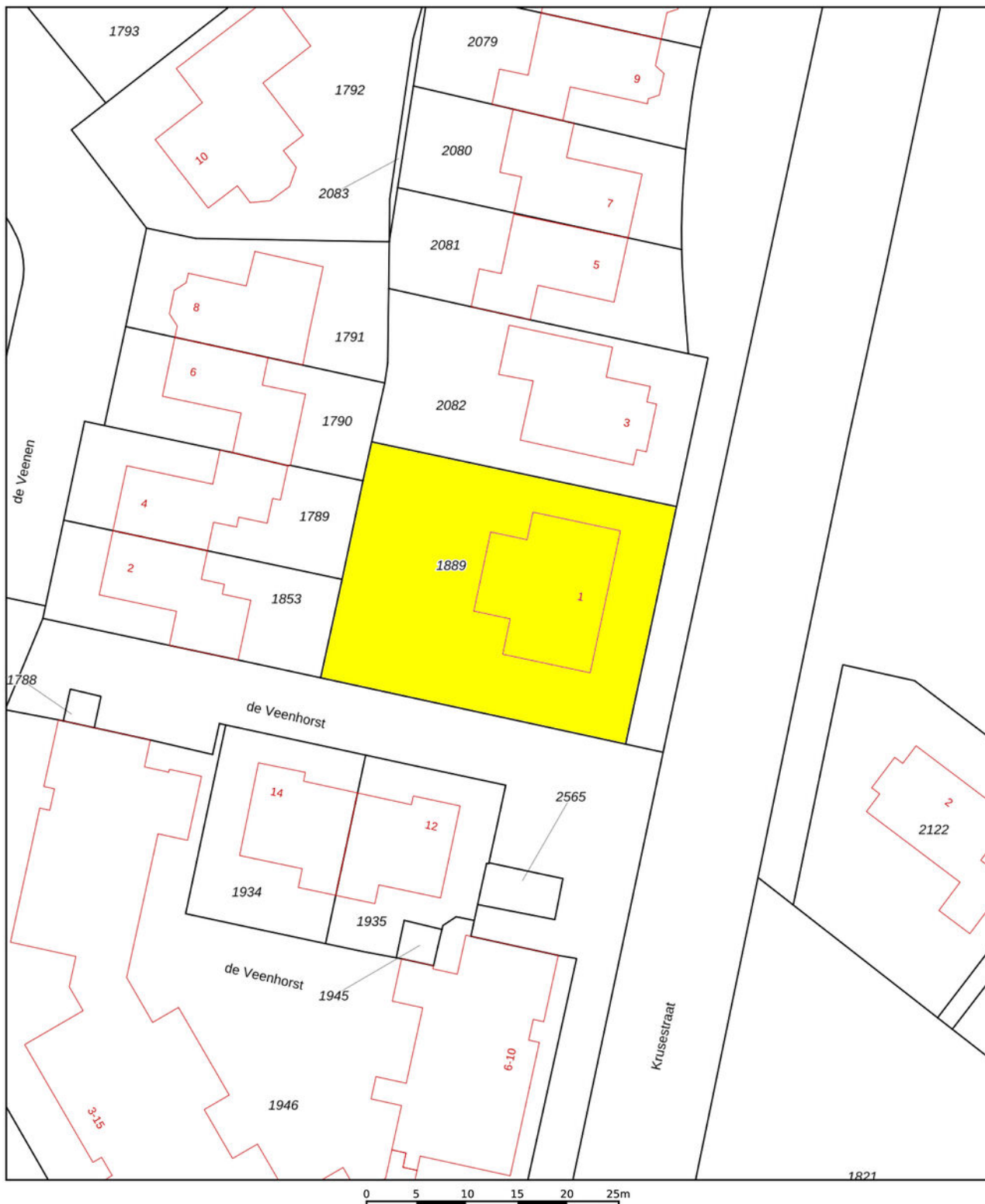




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Krusestraat 1



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

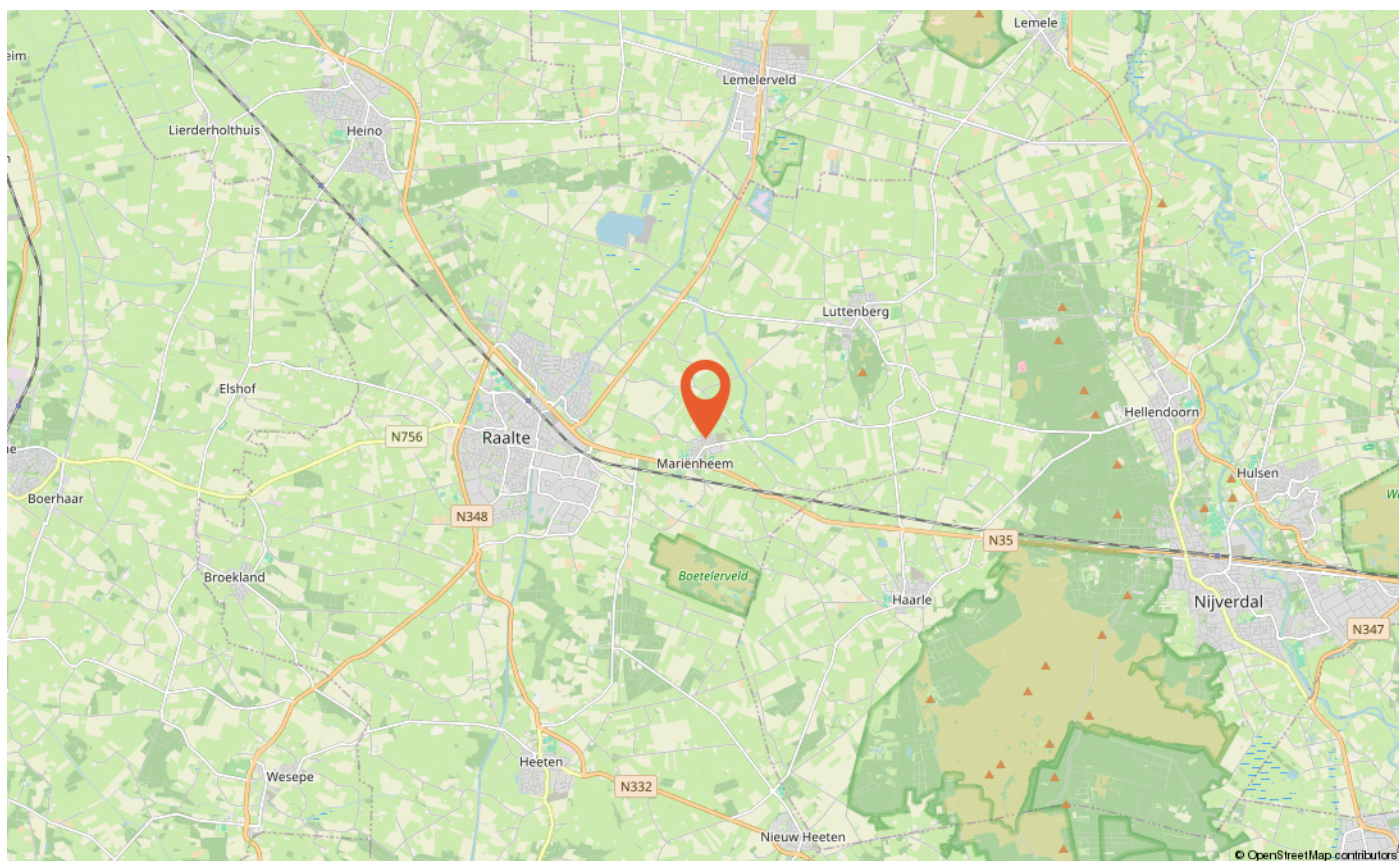
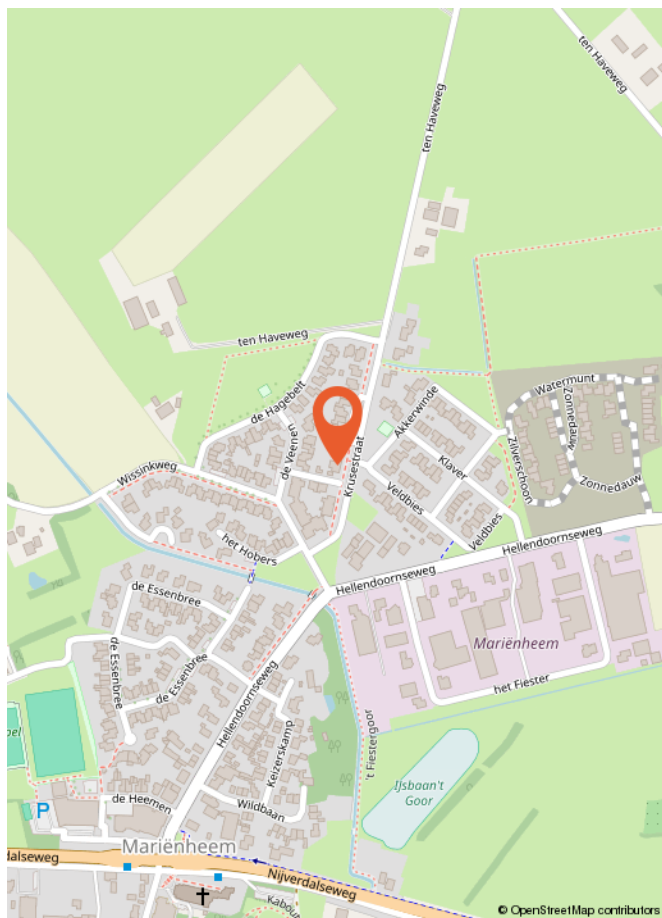
Kadastrale gemeente Raalte
Sectie P
Perceel 1889

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



LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	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		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- 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			
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		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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

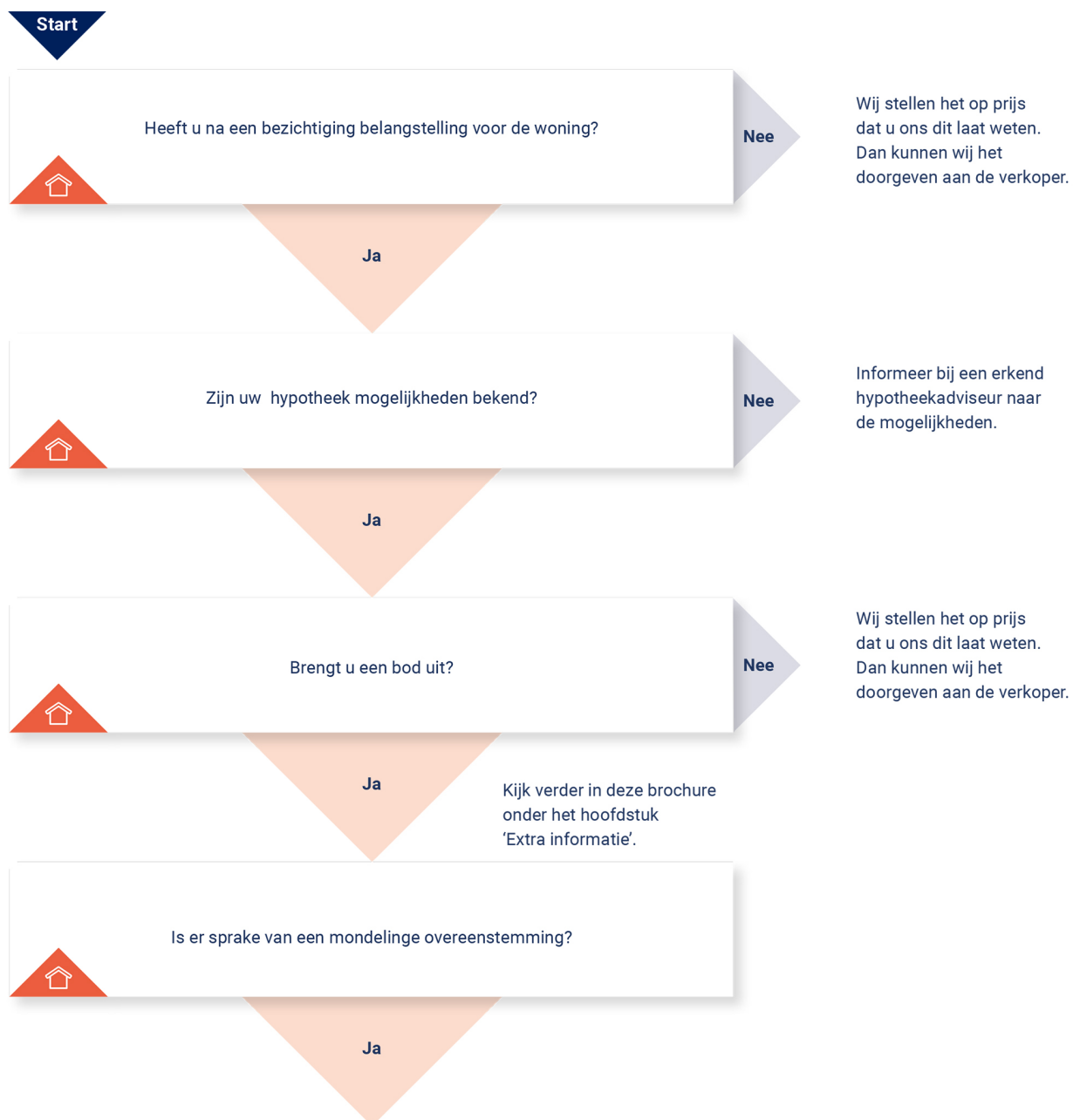
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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

krusestraat1.nl

HANNINK
MAKELAARS

Krusestraat 1, Mariënheem



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.

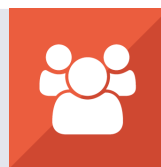
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

