



De Houtwal 15
8152 HK Lemelerveld

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 379.000 k.k.
Woonoppervlakte	61 m ²
Perceeloppervlakte	appartement met tuin
Inhoud	249 m ³
Bouwjaar	2015
Energielabel	A

OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een duurzame en onderhoudsvriendelijke woning? Dit appartement op de begane grond met een ruime, keurig aangelegde achtertuin heeft het allemaal. Dankzij de warmtepomp, uitstekende isolatie en 3 zonnepanelen geniet je hier van een comfortabel woonklimaat én lage energielasten.

Buiten beschikt het appartement over een aangebouwde berging (volledig geïsoleerd) en daarnaast een tweede, vrijstaande berging met overkapping. De zonnige achtertuin op het zuiden is bereikbaar via een handige achterom en biedt maar liefst twee terrassen. Het terras direct aan de woonkamer is bovendien voorzien van een overkapping, waardoor je hier het hele jaar door prettig kunt zitten.

Het appartement maakt deel uit van een kleinschalig appartementencomplex in de populaire woonwijk Nieuwe Landen. Deze ruim opgezette wijk kenmerkt zich door veel openbaar groen en een ligging nabij het landelijke buitengebied. Hier woon je comfortabel, met volop mogelijkheden om direct vanuit huis te genieten van een ontspannen wandeling in het groen. Ook het dorpscentrum is op korte afstand.

Het Sallandse dorp Lemelerveld is centraal gelegen en bevindt zich op circa tien kilometer van Raalte, Heino, Ommen en Dalfsen. Op fietsafstand ligt de Lemelerberg, onderdeel van de Sallandse Heuvelrug, waar rust, ruimte en natuur samenkomen.

INDELING:

Entree; hal met toegang tot modern toilet en meterkast; moderne open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur; ruime woonkamer met prettige lichtinval door het zijraam en de grote raampartij met loopdeur naar de achtertuin; slaapkamer met toegang tot de badkamer. De nette badkamer is voorzien van inloopdouche, wastafel en 2e toilet. Vanuit de keuken toegang tot een ruimte met wasmachine aansluiting, opstelling warmtepomp en bergruimte.

Kenmerken:

- Volledig geïsoleerd, 3 zonnepanelen, energielabel A!
- Zeer lage maandelijkse energielasten.
- Geheel voorzien van vloerverwarming.
- Kunststof kozijnen.
- Zonnige tuin op het zuiden.
- Aangebouwde berging (circa 7 m²) en een tweede berging (circa 6 m²) in de achtertuin.
- VVE bijdrage is € 63,92 per maand.
- Voldoende openbare parkeergelegenheid.
- Circa 20 autominuten van Zwolle en Deventer.

Kortom: een modern, energiezuinig appartement met tuin op het zuiden, gebouwd in 2015 en van alle gemakken voorzien. Ideaal voor starters, alleenstaanden of senioren die gelijkvloers willen wonen met een eigen buitenruimte.

Nieuwsgierig geworden? Aarzel niet en maak snel een afspraak voor een bezichtiging om zelf het comfort te ervaren!











Slaapkamer







Achtertuin

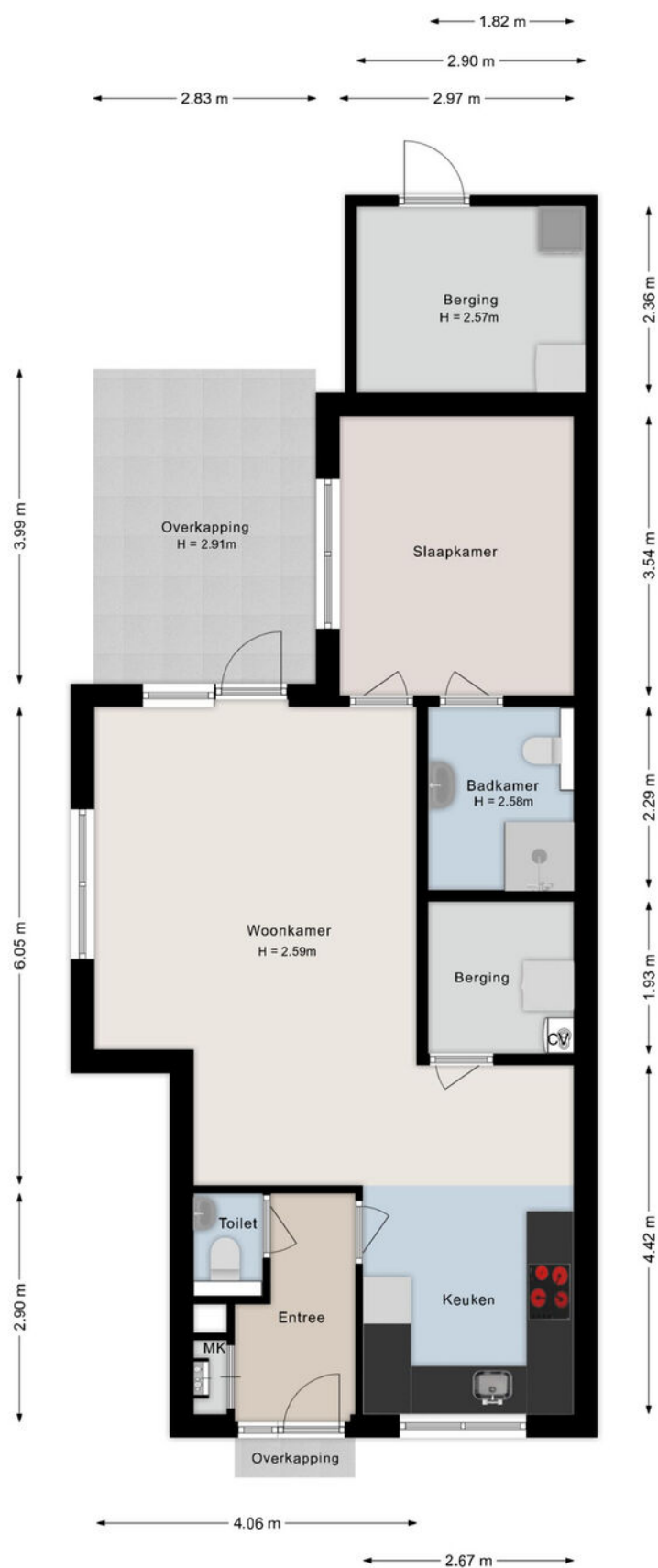


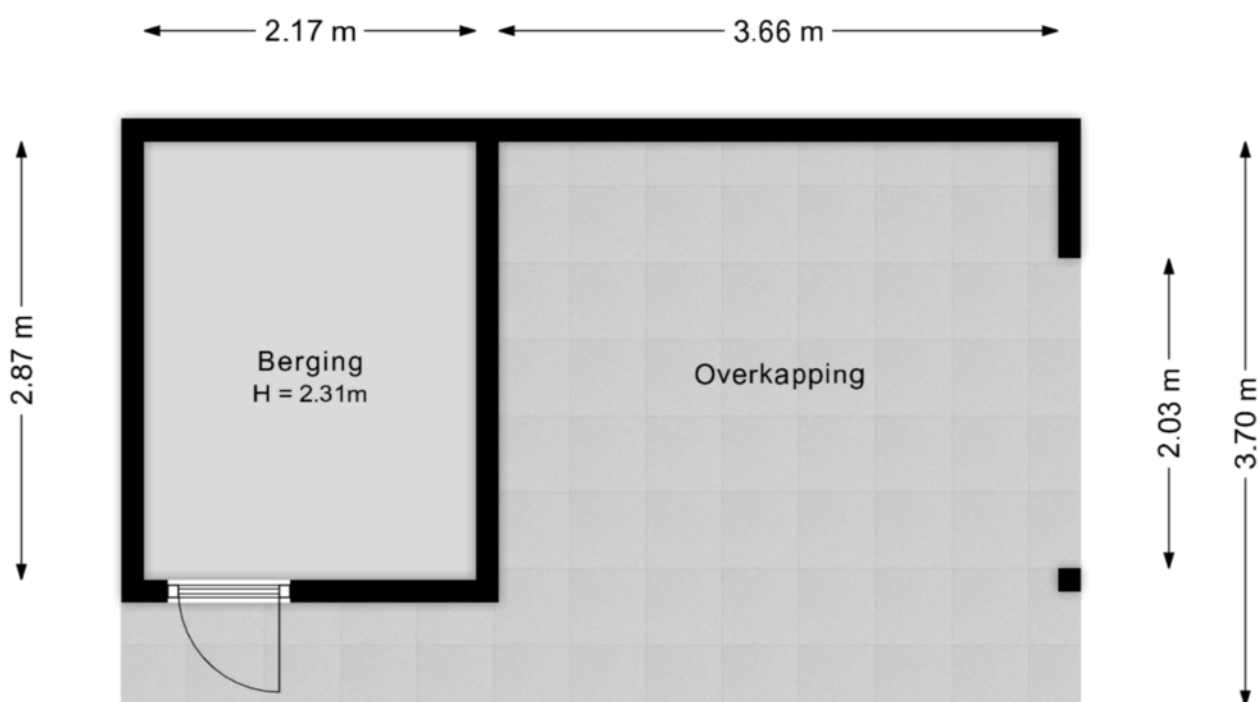












Kadastrale kaart

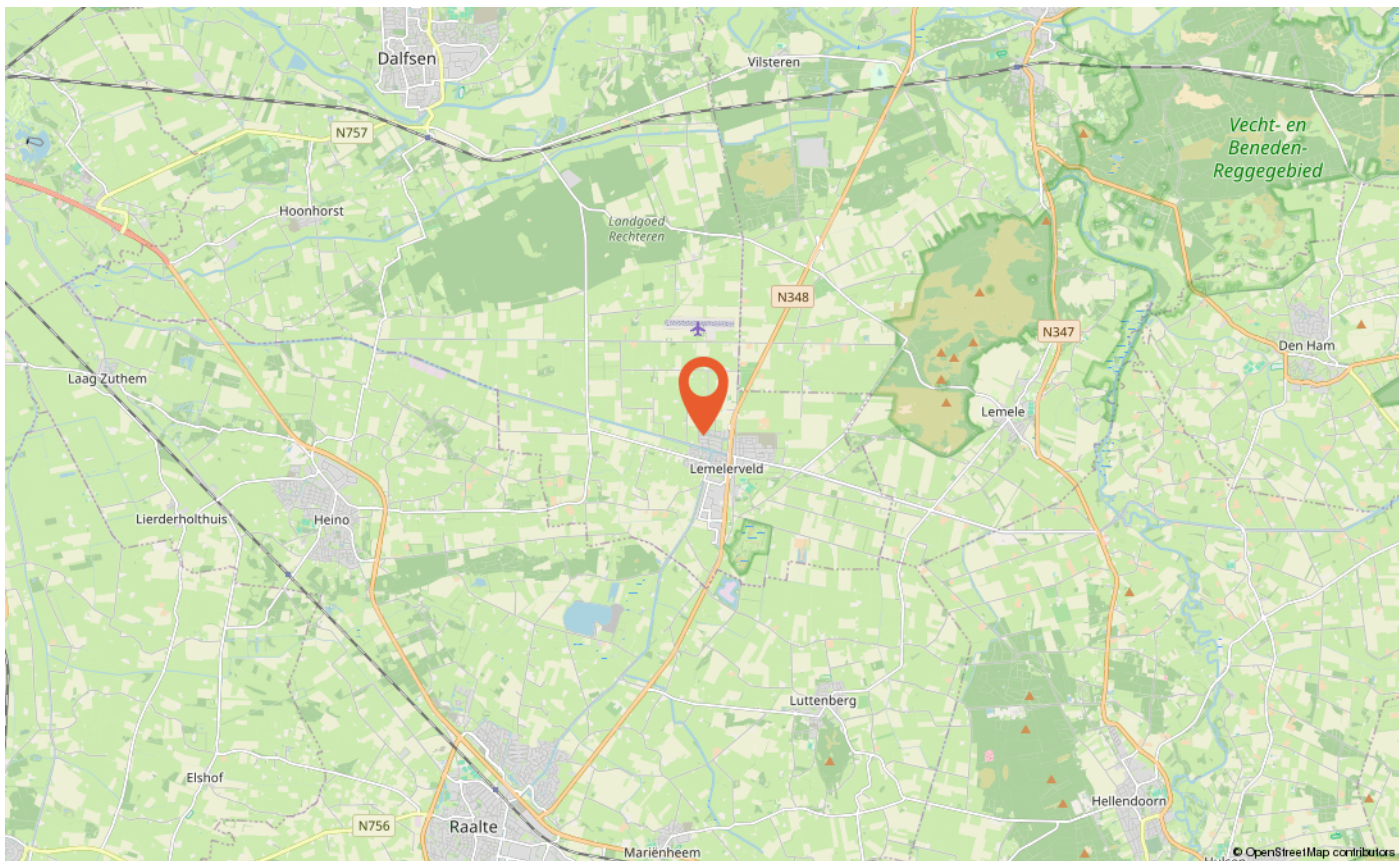
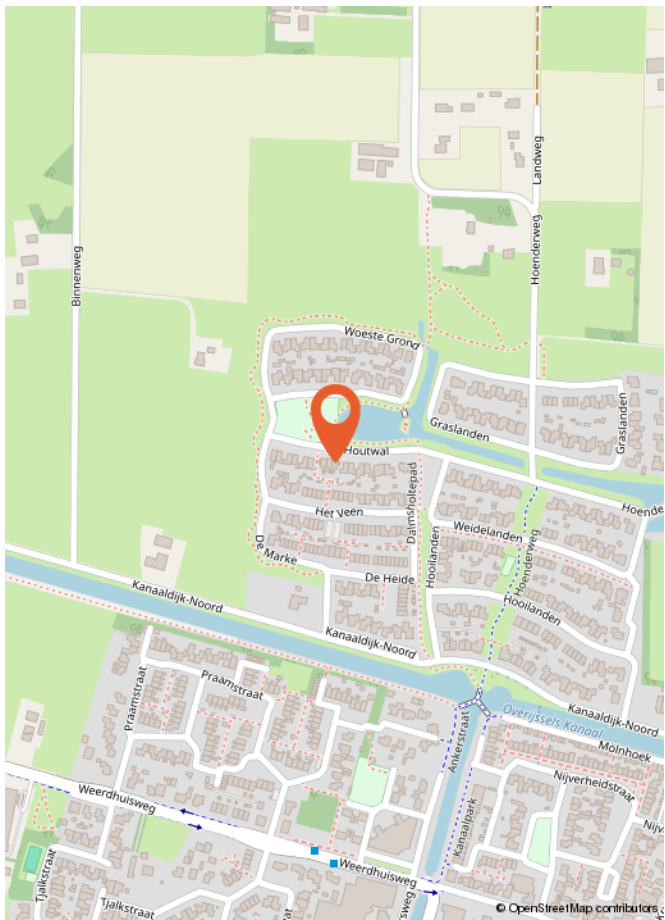
Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Dalfsen	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie M	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2614	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 januari 2025
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.



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Rolgordijnen			x
Jaloezieën	x		
(Losse) horren/rolhorren			x
Vloerdecoratie			
PVC	x		
Interieur			
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
koel-vriescombinatie berging		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel			x
Toiletkast			x
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toilethouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Mechanische ventilatie	x		
Water ontharder	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Wasdroger		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Regenton + Grasmaaier + nieuw windbreekdoek		x	
buitenkraan + verlichting + contact punten + veranda met berging + aluminium veranda	x		
(Sier)hek	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

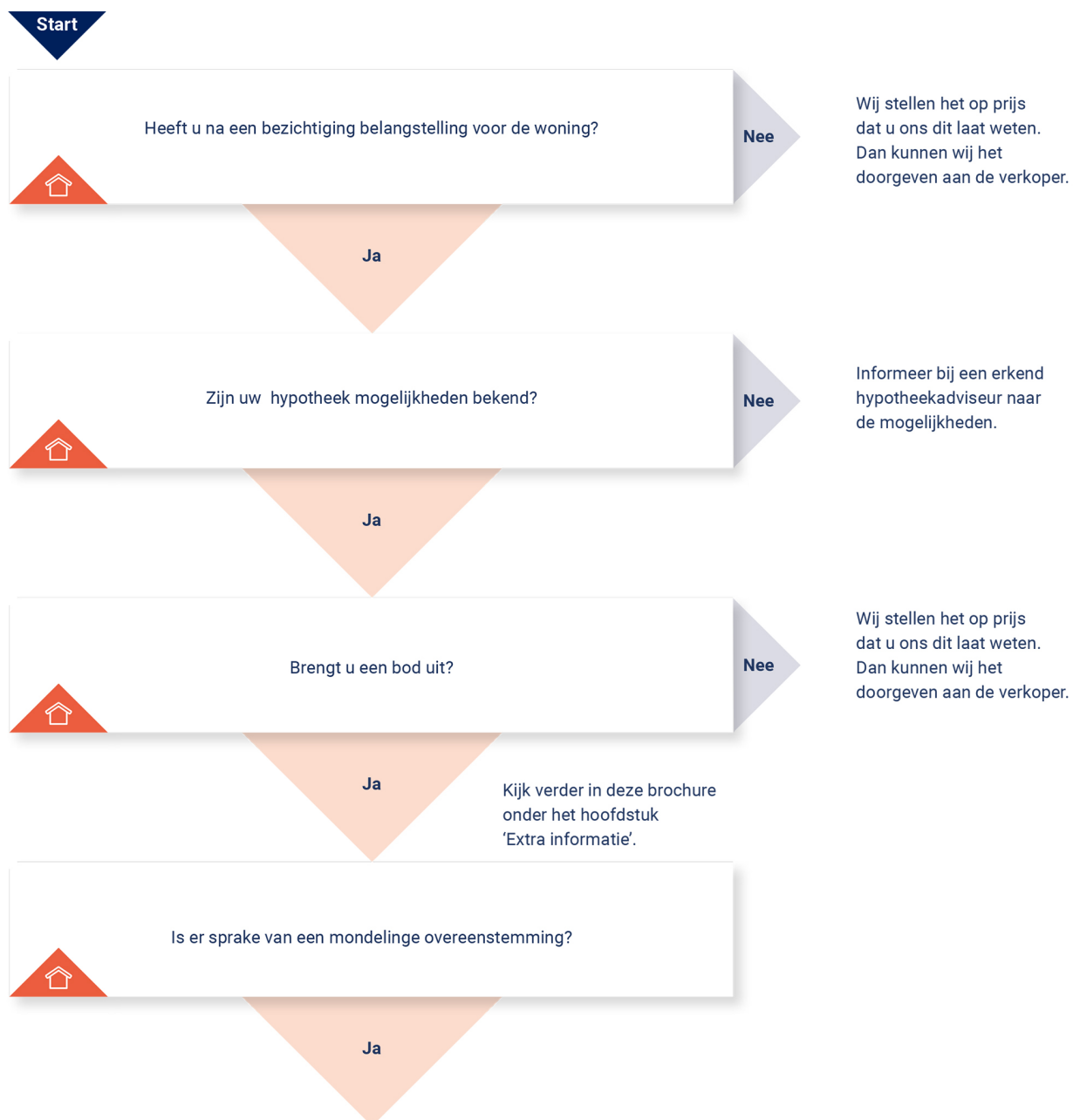
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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



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.

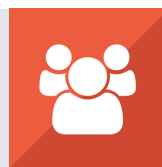
Je kunt bij ons terecht voor verkoop, aankoop, verhuur en taxatie.

Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Hannink Makelaars Lemelerveld
0572-728877
info@hanninklemelerveld.nl
hannink.nl



NRVT
Register-Taxateur



Wij brengen dromen thuis

