

Nieuw wonen



HEERDE | Soerelseweg 11 a

koopsom € 749.000 v.o.n.

KOLE 
makelaars

0578 - 692532 | info@kolemakelaars.nl
www.kolemakelaars.nl



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2026
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	580 m ³
Woonoppervlakte:	180 m ²
Perceeloppervlakte:	389 m ²
Externe bergruimte:	38 m ²
Energielabel	A+++
Verwarming:	warmtepomp
Isolatie:	Volledig geïsoleerd



Mooie locatie

Vrijstaand wonen in een gloednieuwe woning aan de Soerelseweg 11a in Heerde

Bent u op zoek naar een ruime energiezuinige gezinswoning? Dan is deze vrijstaande nieuwbouwwoning aan de Soerelseweg 11a in Heerde een unieke kans. De woning wordt naar verwachting eind augustus 2026 opgeleverd en biedt alle voordelen van modern wooncomfort, gecombineerd met een aantrekkelijke ligging nabij voorzieningen.

Gelegen op een perceel van circa 389 m², met een zonnige tuin op het zuiden, geniet u hier van een prettige woonomgeving. Daarnaast beschikt de woning over een oprit aan de voorzijde en een garagebox die vanaf de achterzijde bereikbaar is.

De woning ligt op een centrale locatie, direct nabij winkels en dagelijkse voorzieningen, terwijl u tegelijkertijd profiteert van de rust en het dorps karakter waar Heerde om bekendstaat.

Bij deze woning is al veel aantrekkelijk meerwerk meegenomen, waaronder:

- * Uitbouw van 2,5 meter aan de achterzijde;
- * Vorstvrije buitenkraan op de achtergevel;
- * Buitenverlichting aan voor- en achterzijde;
- * Dubbele spatwaterdichte wandcontactdoos buiten;
- * Houten kozijnen met luxe stompe binnendeuren op de begane grond;
- * Eigen thermostaatregeling per verblijfsruimte;
- * Garage met elektrische garagedeur;
- * Luxe sanitair van Villeroy & Boch;
- * Kranen van Hansgrohe;
- * Brede wastafelcombinatie van 120 cm met onderkast en spiegel;
- * Elektrische designradiator in de badkamer;
- * Modern tegelwerk met witte wandtegels (30x60 cm) en antraciete vloertegels (60x60 cm).



Indeling

Via de entree komt u in de hal met toilet en fonteintje. De ruime woonkamer biedt een prettig uitzicht aan de voorzijde van de woning. Aan de achterzijde bevindt zich de uitgebouwde keukenruimte, waardoor er volop leefruimte ontstaat voor koken, eten en samenzijn. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een badkamer met douchehoek, wastafel en tweede toilet. De tweede verdieping biedt nog eens twee extra kamers, waaronder een slaapkamer met dakkapel en een technische ruimte met de warmtepomp en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De voordelen van nieuwbouw

Een nieuwbouwwoning biedt veel voordelen ten opzichte van bestaande bouw:

- * Zeer energiezuinig met een voorlopig energielabel A+++;
- * Voorzien van een warmtepomp en maar liefst 26 zonnepanelen (wijkt af van het AI-plaatje);
- * Lage energiekosten en klaar voor de toekomst;

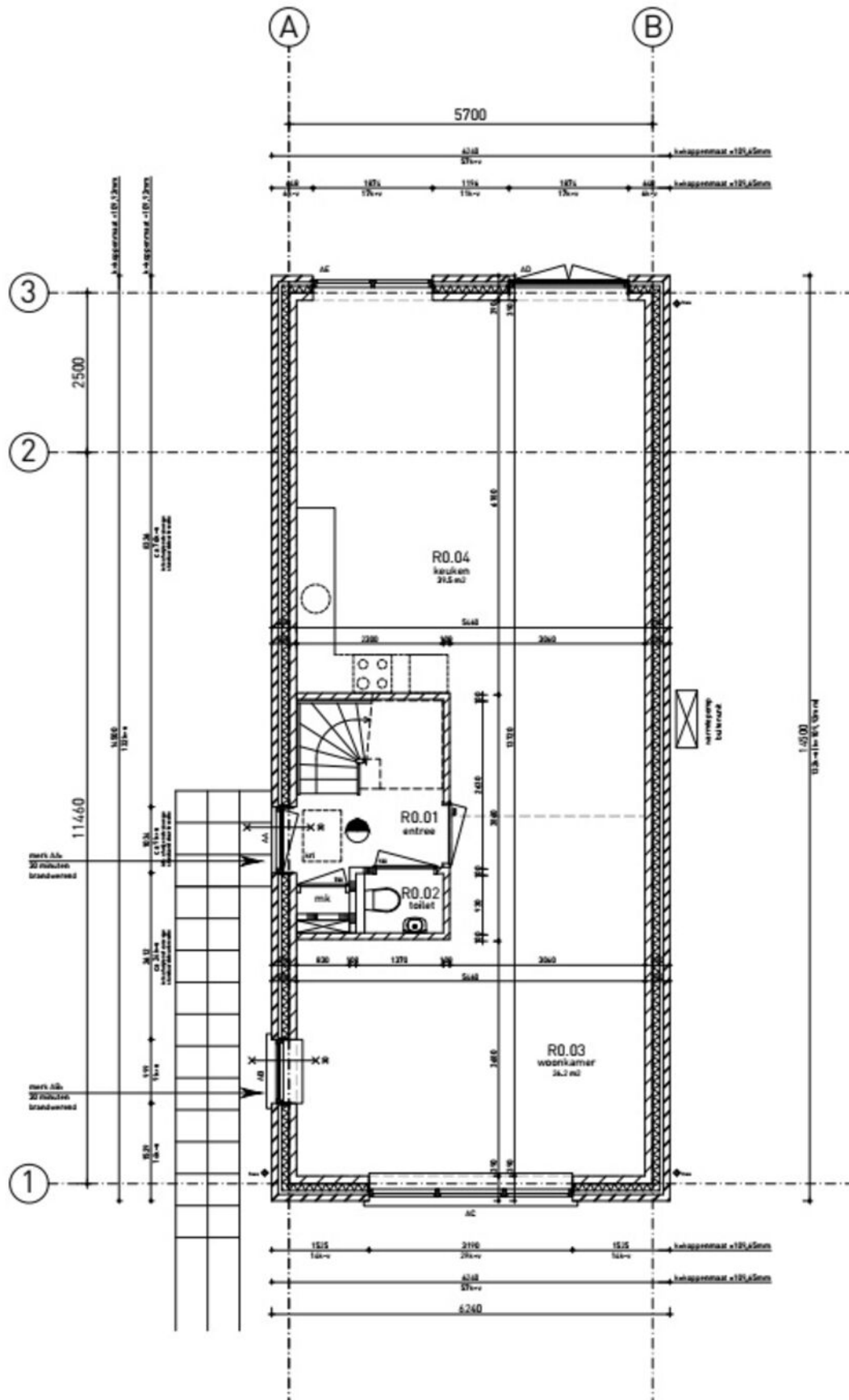
- * Uitstekende isolatie voor optimaal wooncomfort;
- * Onderhoudsarm wonen zonder grote investeringen in de eerste jaren;
- * Voldoet aan de nieuwste bouw- en duurzaamheidseisen;
- * Moderne indeling afgestemd op hedendaags woongebruik;
- * Alles is nieuw en ongebruikt, waardoor u direct zorgeloos kunt genieten.

Wonen in Heerde

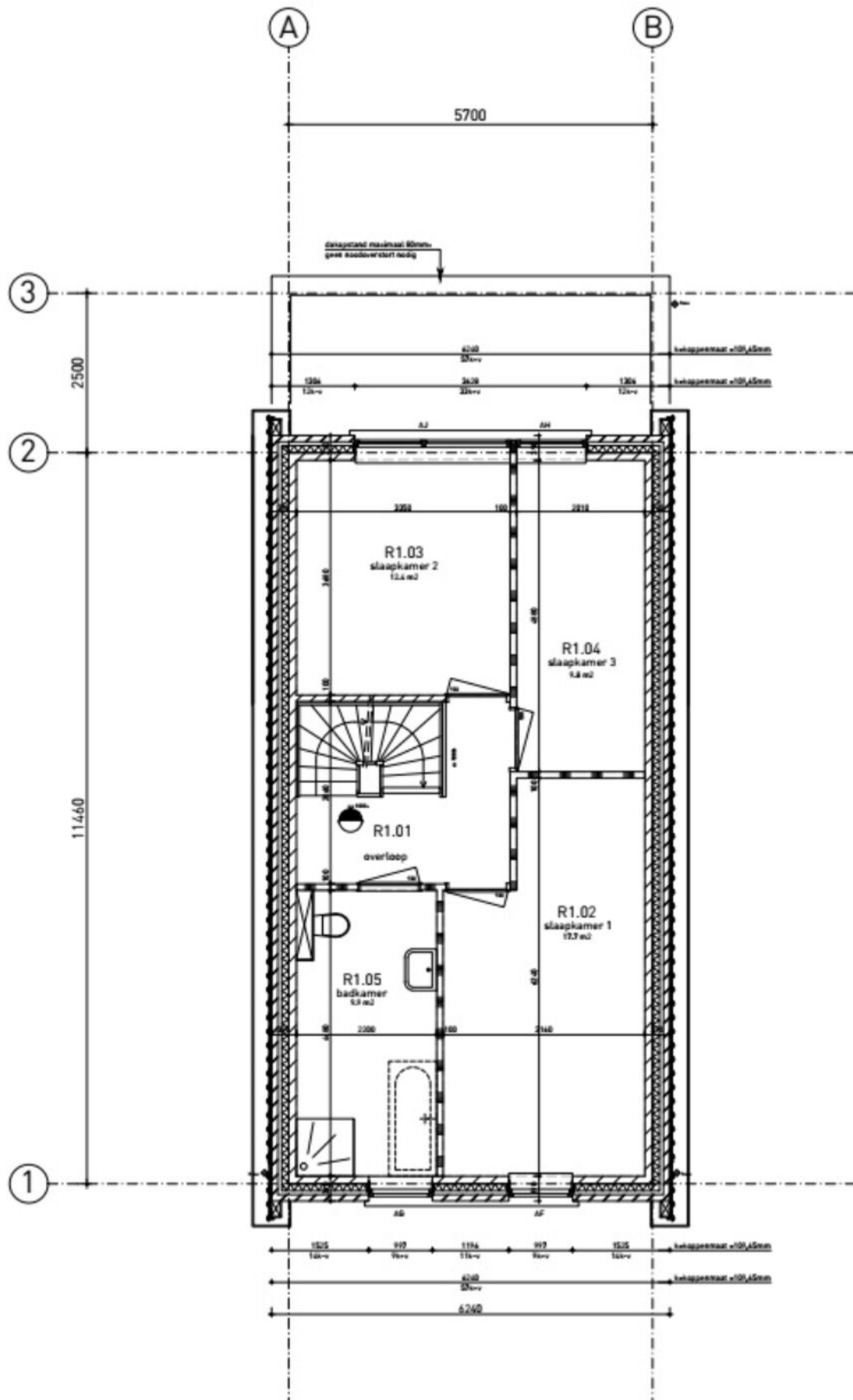
Heerde is een geliefde woonplaats op de Veluwe, centraal gelegen tussen Zwolle, Apeldoorn en de IJssel. Het dorp biedt een compleet voorzieningenaanbod met winkels, scholen, sportverenigingen en horeca binnen handbereik. Daarnaast liggen uitgestrekte bossen, heidevelden en natuurgebieden op korte afstand, waardoor liefhebbers van wandelen, fietsen en buitenleven hier volop aan hun trekken komen.



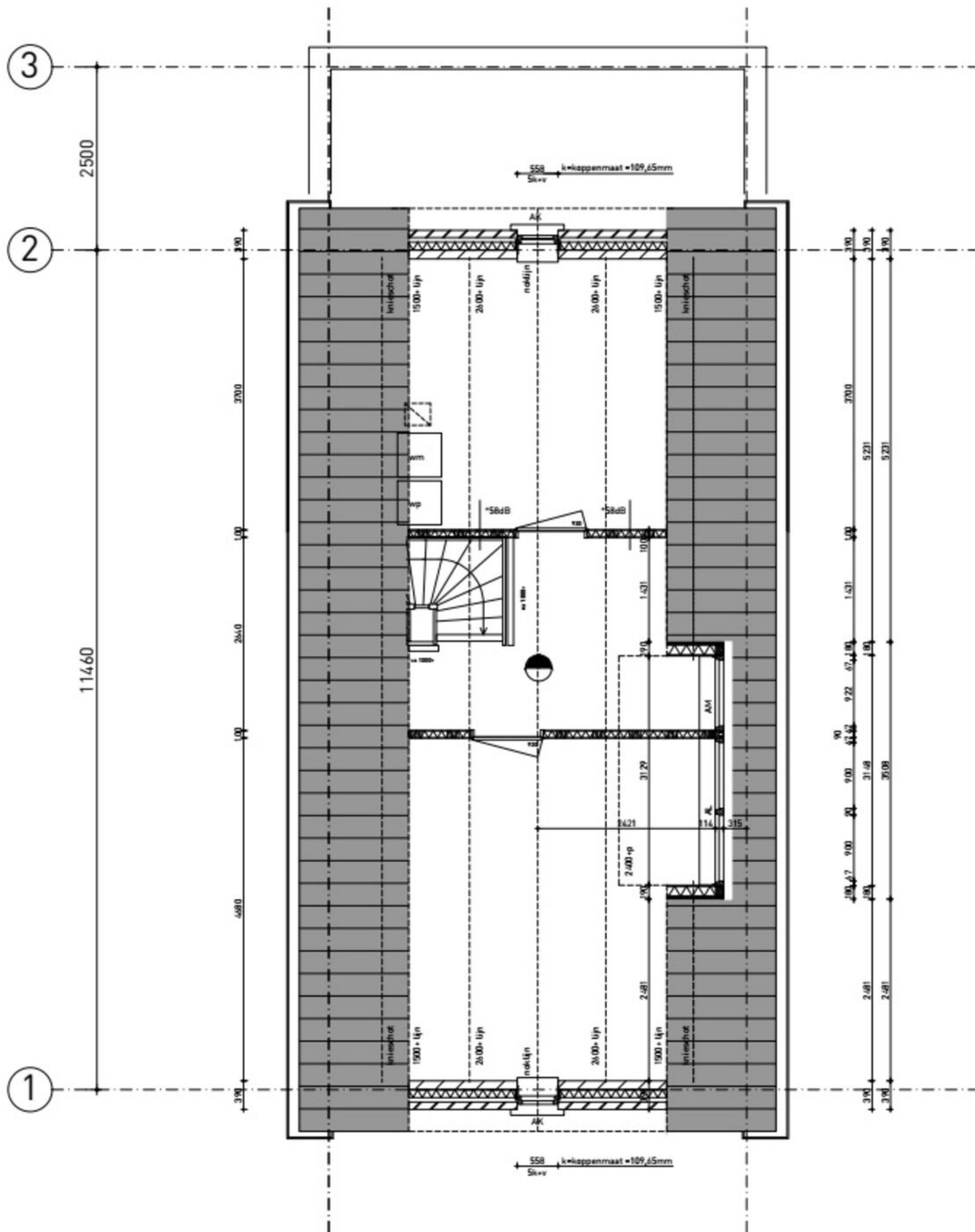
Begane grond



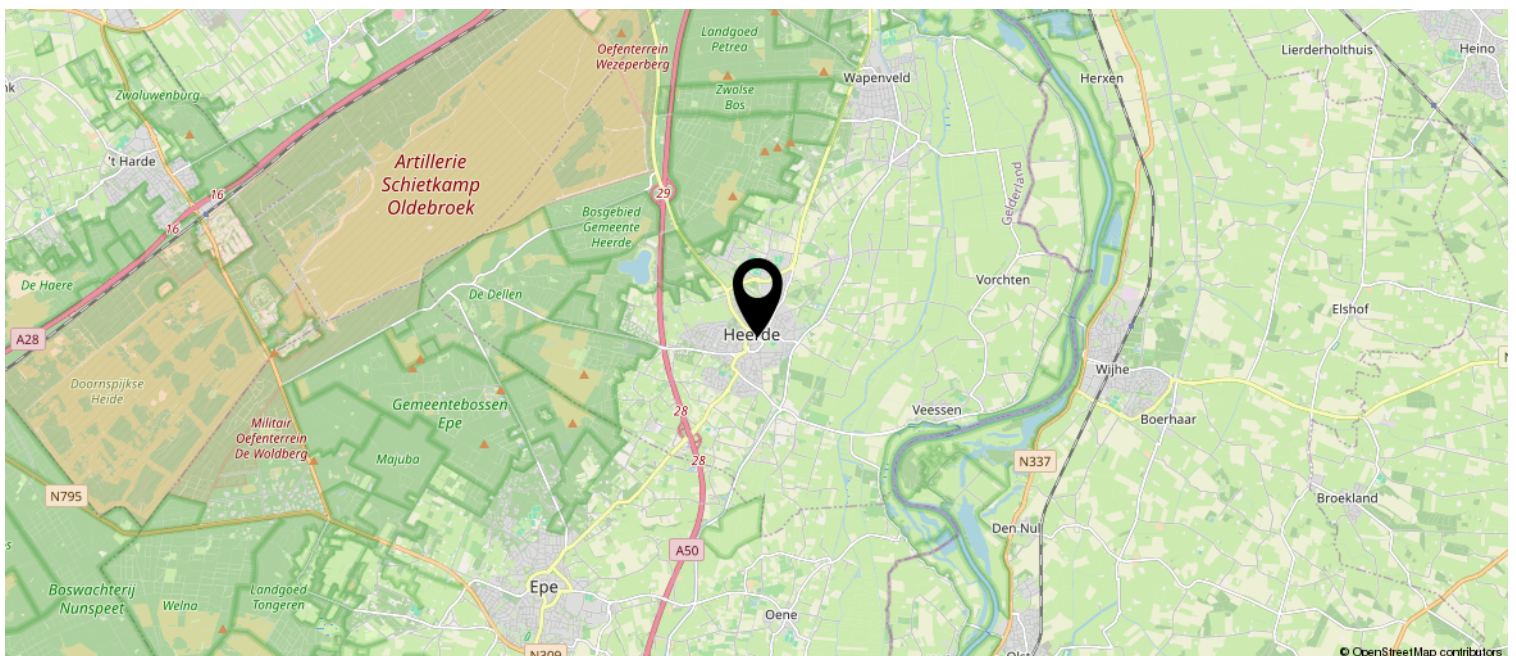
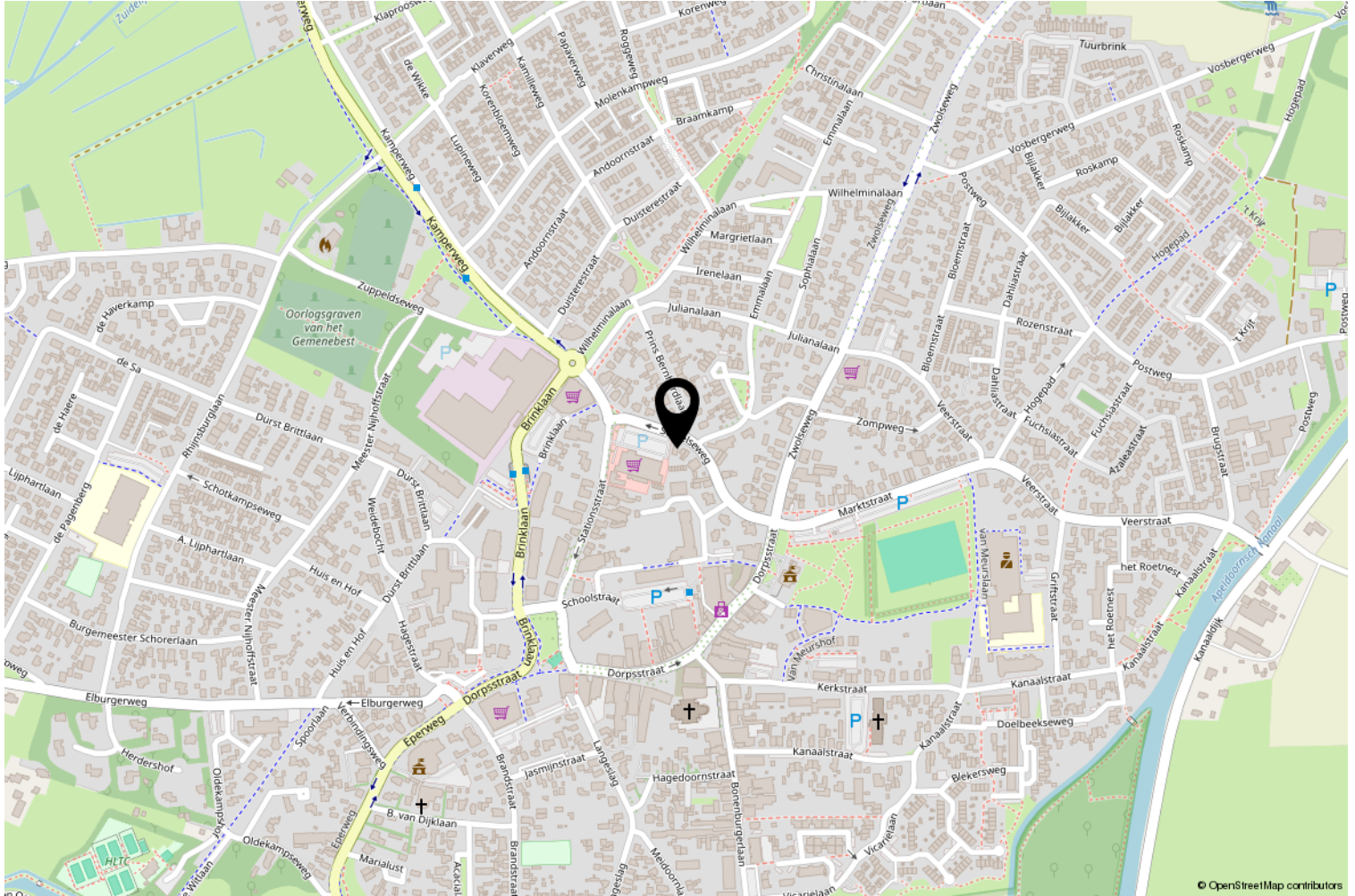
1e verdieping



2e verdieping



Locatie op de kaart



Wonen in Heerde

De gemeente Heerde ligt aan de rand van de Veluwe, tussen Zwolle en Apeldoorn. Zwolle ligt op ongeveer 18 kilometer afstand en is een dynamische Hanzestad met een bruisende binnenstad. Het gezellige Apeldoorn ligt op 25 minuten rijden van Heerde, hier vindt je Paleis het Loo, de Apenheul en familiepretpark Julianatoren.

Aan de ene kant zijn er de uitgestrekte bossen en heide waar je heerlijk kunt fietsen en wandelen. Zo is de 'knobbel' een mooi klimmetje richting 't Harde en kun je zo een mooie rit maken op de racefiets. Aan de andere kant is de IJsselvallei waar je ook met een (plezier)boot kunt varen. Zo kun je over de IJssel varen langs allerlei Hanzesteden zoals Zutphen, Zwolle en Kampen. Onderweg kun je aanmeren in kleinere idyllische stadjes zoals Doesburg en Hattem.

Heerde is een Cittaslow-gemeente. Cittaslow is een internationaal keurmerk voor gemeenten die goed scoren op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit.

De gemeente Heerde bestaat uit vier dorpen: Heerde, Veessen, Vorchten, Wapenveld en het buurtschap Hoorn. Al deze dorpen bij elkaar hebben meer dan 18.000 inwoners.

Aantrekkelijke woon- en werkgemeente

Eén van de trekpleisters is het Heerderstrand. Deze waterplas is eigenlijk ontstaan door zandwinning voor de aanleg van de snelweg A50. Maar in de zomer zorgt het voor veel vertier. Dan is het daar bij warm weer erg druk.

Heerde heeft daarnaast een divers winkel- en horeca aanbod en een bloeiend verenigingsleven, zowel in de sport als op het culturele en muzikale gebied. Er zijn meerdere speeltuinen en enkele buurt- en clubhuizen.

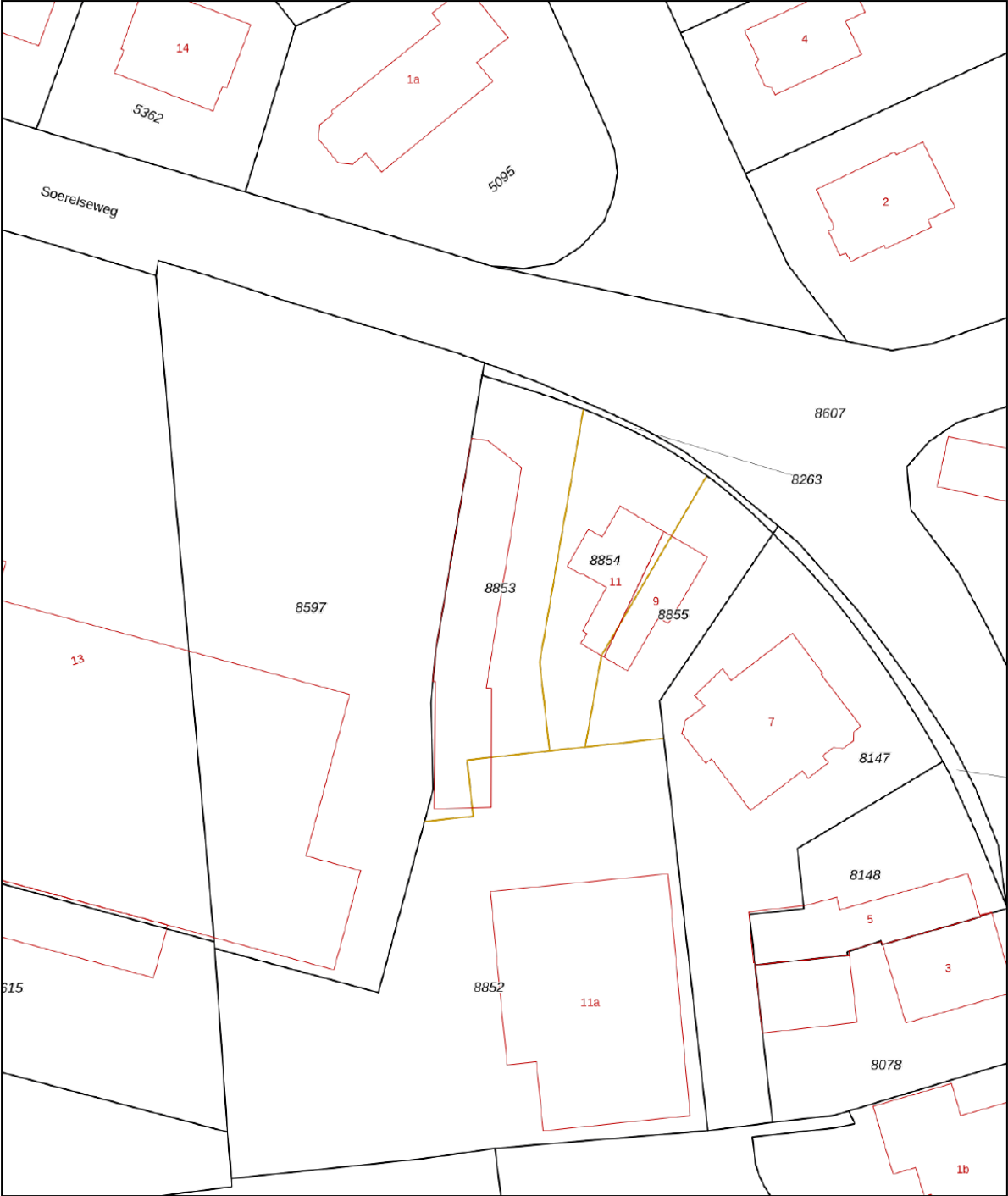
Heerde is dan ook erg in trek als woon- en werkgemeente. De meeste inwoners van de gemeente Heerde werken in de industrie, de bouwnijverheid en de commerciële dienstverlening.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: soerelstaete



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Kadastrale gemeente Heerde
Sectie K
Perceel 8853

Schaal 1: 500

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 eensluitend uittreksel, geleverd op 11 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Het kopen van deze woning



Heb je deze informatiebrochure gelezen, dan is de volgende stap een bezichtiging. Heb je de bezichtiging gehad en ben je zover dat je deze woning wilt kopen, dan doe je een bod. Als alle voorwaarden en besproken zijn en er is prijsovereenstemming, dan wordt er een koopakte gemaakt en getekend. Let op: een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Het hele traject wordt van A tot Z door ons begeleid.

Verkoop eigen woning



Heb je een eigen woning die (eerst) nog verkocht moet worden? Wij kunnen gratis een indicatie geven van de te verwachten opbrengst en tijdsduur van verkoop. Uiteraard willen wij jouw woning graag verkopen. Wij komen graag bij je langs en vertellen je over onze dienstverlening en stellen wij een persoonlijk verkoopplan op. Dan weet je wat je van ons kunt verwachten en hoe wij voor jou aan het werk gaan.

Hypotheek



Het kopen van een huis doe je niet elke dag. Je gaat een grote financiële verplichting aan voor een lange tijd. Ook hierbij willen we jou graag begeleiden. Wil je hier meer over weten? Neem dan contact met ons op.

Doorgeven reactie



Ook voor de verkoper is het een spannende tijd. Wij willen daarom de verkoper zo snel mogelijk een reactie op een bezichtiging doorgeven. Ook als je niet met deze woning verder wilt, horen wij dat graag van je. Misschien kunnen wij een alternatief aanbieden of kunnen wij je gratis inschrijven als zoeker.

Bouwkundig onderzoek



Wij melden jou altijd alle positieve en negatieve aspecten van een woning. Soms adviseren wij een om een onafhankelijke bouwkundige inspectie te laten uitvoeren. Je mag zelf een bureau uitkiezen, maar wij kunnen jou ook in contact brengen met gespecialiseerde bouwtechnische bureaus. Verder is het mogelijk apart een verzekering af te sluiten via de NVM huisgarantie.

Ouderdoms- en asbestclausule



Voor woningen met een bouwjaar vóór 1980 zullen wij een ouderdomsclausule in de koopakte opnemen. Bij woningen waar het niet bekend is of er asbest aanwezig is, maar dit gezien het bouwjaar wel mogelijk is, zullen wij tevens een clausule opnemen.

Waarborgsom



Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper wordt bij de koop van een woning een waarborgsom van 10% van de koopsom gevraagd in de vorm van een bankgarantie of een storting op een derden rekening van de behandelend notaris.

Disclaimer



Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Artist Impressions die worden gepresenteerd zijn enkel bedoeld als sfeerbeeld. Hieraan kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend.

Veel gestelde vragen



Op de site van de [nvm.nl](https://www.nvm.nl) vind je antwoorden op de meest gestelde vragen, zoals: Wanneer ben ik in onderhandeling? Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen? Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng? Hoe komt de koop tot stand?

Als makelaar moet je weten wat er gaande is. Met onze inzet, kennis en jaren lange ervaring weten wij welke mensen er op de markt zijn en welke prijsontwikkelingen er zijn. Op die manier kunnen wij onze verkopers goed adviseren.

Het is belangrijk dat een koper op de juiste plek gaat wonen. We zeggen ook eerlijk als een woning niet de juiste woning is. Of wanneer het niet verstandig is om te verkopen. Op maat gemaakte dienstverlening waarbij wij helpen de wens en het doel van een klant te verwezenlijken. Een tevreden klant, dat is ons streven.

Register Makelaar Taxateur

Isaac Kole is sinds 2014 directeur en eigenaar van het makelaarskantoor.

“Ik woon in Heerde en heb hier een groot netwerk. Op de scholen, maar ook bij verenigingen ken ik veel mensen. Daarnaast heb ik een groot zakelijk netwerk. Ik weet wat er speelt in de markt. Wie is er op zoek, wie heeft verhuisplannen en wie wil ook daadwerkelijk zijn huis gaan verkopen.” Isaac kan moeilijke zaken goed uitleggen en gaat door het vuur voor zijn klanten. Een persoonlijke band met de klant vindt hij belangrijk en steekt daar veel tijd in.



NVM Makelaar

Cathelijn Veltkamp heeft HEAO Management Economie en Recht gedaan in Groningen richting Onroerend Goed & Makelaardij en heeft werkervaring opgedaan bij verschillende makelaarskantoren in Zwolle en Epe en een Zwolse woningcorporatie. Zij doet net als Isaac bezichtigingen en neemt woningen in verkoop en houdt zij zich samen met Isaac bezig met nieuwbouwontwikkelingen. Ze is woonachtig in Hattem en heeft kennis van de hele regio. Ze vindt het belangrijk om een persoonlijke band op te bouwen met verkopers en kopers. In haar vrije tijd speelt ze altsaxofoon bij een fanfareorkest en een bigband.



Commercieel Binnendienst Medewerker

Annemarijn Logtenberg is een echte Heerderse en weet u alles te vertellen over het dorp en de omgeving. Tijdens haar HBO studie Facility Management heeft ze een specialisatie gedaan in Vastgoed en Makelaardij. Bij Kole Makelaars houdt Annemarijn zich bezig met de aanmelding en presentatie van nieuwe woningen, de planning, het opstellen van contractstukken en diverse recherche- en administratieve taken. Ook is ze de vakopleiding tot NVM makelaar aan het afronden om de klanten en het kantoor nog beter te kunnen ondersteunen. Het werk is erg afwisselend en die diversiteit spreekt haar erg aan.



Telefoniste receptioniste

Esther van den Beld woont in Wapenveld. Zij houdt zich voornamelijk bezig met het aannemen van de telefoon, het beheren van de agenda en allerlei administratieve werkzaamheden. Het klantcontact vindt zij erg belangrijk. Het kopen en verkopen van een woning is een spannende tijd, en het begeleiden hiervan ziet zij als een dankbare en mooie taak. In haar vrije tijd houdt zij zich bezig met het welzijn van haar dieren, beeldhouwen en creatief bezig zijn.



Interesse?

Heb je een eigen woning die (eerst) nog verkocht moet worden?

Wij kunnen gratis een indicatie geven van de te verwachten opbrengst en tijdsduur van verkoop.

Uiteraard willen wij jouw woning graag verkopen. Wij komen graag bij je langs en vertellen je over onze dienstverlening. Ook stellen wij een persoonlijk verkoopplan op.

Dan weet je wat je van ons kunt verwachten en hoe wij voor jou aan het werk gaan.

Je kunt ons bellen: 0578-692532

Je kunt ons mailen: info@kolemakelaars.nl

Of je komt gewoon even bij ons kantoor langs aan de Eperweg 1 in Heerde.

We zien je graag!

