



Dorpsstraat 53
8141 AJ Heino

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 695.000 k.k.
Woonoppervlakte	237 m²
Perceeloppervlakte	1131 m²
Inhoud	1250 m³
Bouwjaar	-1906
Energielabel	F

OMSCHRIJVING

Karakteristiek woon-/winkelpand in het dorpscentrum met historie, ruimte en veelzijdige gebruiksmogelijkheden.

In het dorpscentrum van Heino (gemeente Raalte) bevindt zich dit vrijstaande en karakteristieke woon-/winkelpand, gebouwd omstreeks 1900. Dit object aan de Dorpsstraat 53 is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.131 m². De indrukwekkende achtertuin is fraai aangelegd met veel groen, meerdere terrassen en een overkapping. Daarnaast zorgen prachtige bomen en knusse hoekjes voor veel privacy en rust; het ultieme buitenleven!

Aan de voorzijde op de begane grond is de winkelruimte gesitueerd. Het pand heeft een gemengde bestemming met detailhandel, wat het uitermate geschikt maakt voor diverse commerciële of maatschappelijke doeleinden. De winkelruimte is momenteel ingericht met een ontvangstruimte, twee behandelkamers en een toilet. Het kan eenvoudig worden aangepast aan andere gebruiksvormen.

Het woongedeelte is gesitueerd aan de achterzijde van het pand, waardoor u geniet van optimale privacy en een fraai uitzicht op de eigen tuin.

Vanuit de woning is er directe toegang tot een aangebouwde schuur met een bijzonder verhaal. Deze schuur deed in 1937 dienst als smederij onder de naam "Gouden Emmer", genoemd naar de bronskleurige emmer die ooit de voorgevel sierde. Deze historische naam leeft voort in het dorp en werd later zelfs overgenomen door een basisschool.

INDELING

Begane grond woongedeelte:

Entree; hal met toegang tot aangebouwde schuur en de royale woonkamer met karakteristieke elementen zoals de authentieke en-suite deuren en een schouw met gashaard; afgesloten woonkeuken met complete keukeninrichting voorzien van diverse inbouwapparatuur en provisiekast; werkkamer; hal met toegang tot de bijkeuken, meterkast, toiletruimte en achteringang. Het woongedeelte wordt via een halletje verbonden met de winkelruimte.

Begane grond winkelruimte:

Entree; winkel-/ontvangstruimte met veel raampartijen in de voorgevel, twee behandel-/multifunctionele ruimtes en een (invalide) toiletruimte. Afzonderlijke meterkast, zelfstandige cv-installatie en airco.

1e Verdieping woongedeelte:

Via vaste trap toegang tot de verdieping; overloop met toegang tot vier slaapkamers en badkamer voorzien van inloepdouche, ligbad, wastafelmeubel en toilet; de badkamer is eveneens bereikbaar vanuit de grootste slaapkamer. Via overloop toegang tot inpandige ruimte met toegang tot de zolderruimte op deze verdieping.

Bestemmingsplan:

Het object ligt binnen het bestemmingsplan Gemeente Raalte (vastgesteld 22-04-2010) en heeft de bestemming Gemengd, met de aanduiding Detailhandel. Voor exacte gebruiksmogelijkheden verwijzen wij naar het Omgevingsloket van de Gemeente Raalte.

Kenmerken:

- Winkelruimte begane grond circa 55 m².
- Woonruimte begane grond circa 103 m².
- Woonruimte 1e verdieping circa 80 m².
- 10 zonnepanelen.

OMSCHRIJVING

Bestemmingsplan:

Het object ligt binnen het bestemmingsplan Gemeente Raalte (vastgesteld 22-04-2010) en heeft de bestemming Gemengd, met de aanduiding Detailhandel. Voor exacte gebruiksmogelijkheden verwijzen wij naar het Omgevingsloket van de Gemeente Raalte.

Kenmerken:

- Winkelruimte begane grond circa 55 m2.
- Woonruimte begane grond circa 103 m2.
- Woonruimte 1e verdieping circa 80 m2.
- 10 zonnepanelen.
- Dakisolatie en gedeeltelijk dubbel glas.
- Vloerverwarming in de keuken, hal, bijkeuken en toilet.
- Vanuit de woonkamer prachtig uitzicht op de diepe achtertuin.
- Overkapping in de achtertuin, tuinhuisje en vrijstaande schuur.
- Aangebouwde schuur (circa 49 m2) voorzien van keukenblok, toiletruimte en gaskachel.
- Het object mag bestemming technisch ook in zijn geheel bewoond worden.

In de koopakte van het object wordt een zogenaamde "as-is-where-is clause" opgenomen.

Kortom: een markant object dat wonen, werken en historie verenigt in één bijzonder geheel. Ideaal voor wie op zoek is naar een pand met een verhaal.









De woonkamer beschikt over
karakteristieke elementen zoals
de authentieke en-suite deuren.













Slaapkamer 1



Slaapkamer 2 en 3



Slaapkamer 4





Badkamer voorzien van
wastafelmeubel, inloopdouche,
ligbad en toilet.



Inpandige ruimte



Zolderruimte



WINKELRUIIMTE

Winkel-/ontvangstruimte met veel raampartijen in de voorgevel.





Ruimte 1



Ruimte 2







Vanuit de woning is er directe toegang tot de aangebouwde schuur.

Deze schuur is voorzien van een keukenblok, toiletruimte en gaskachel.













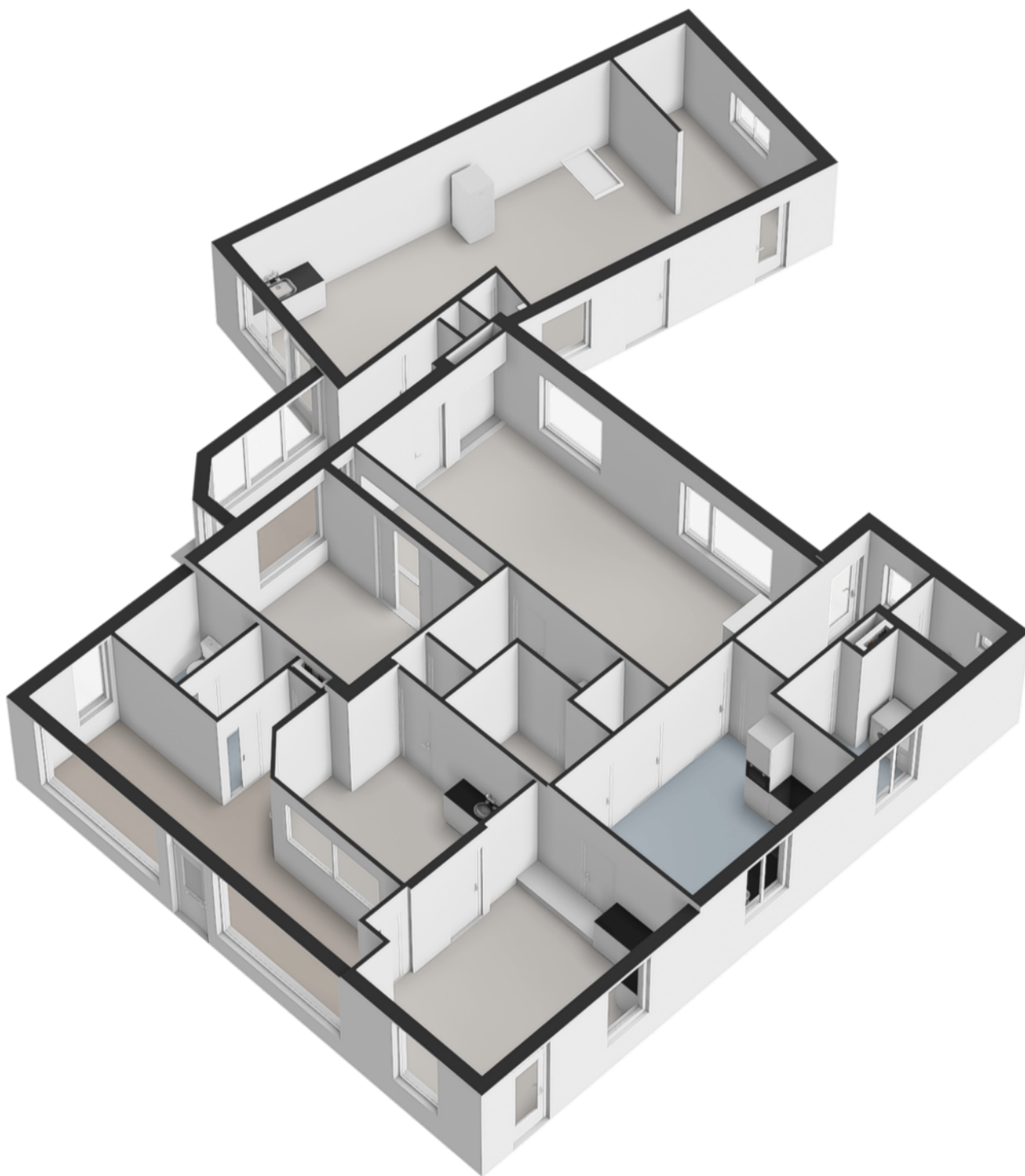




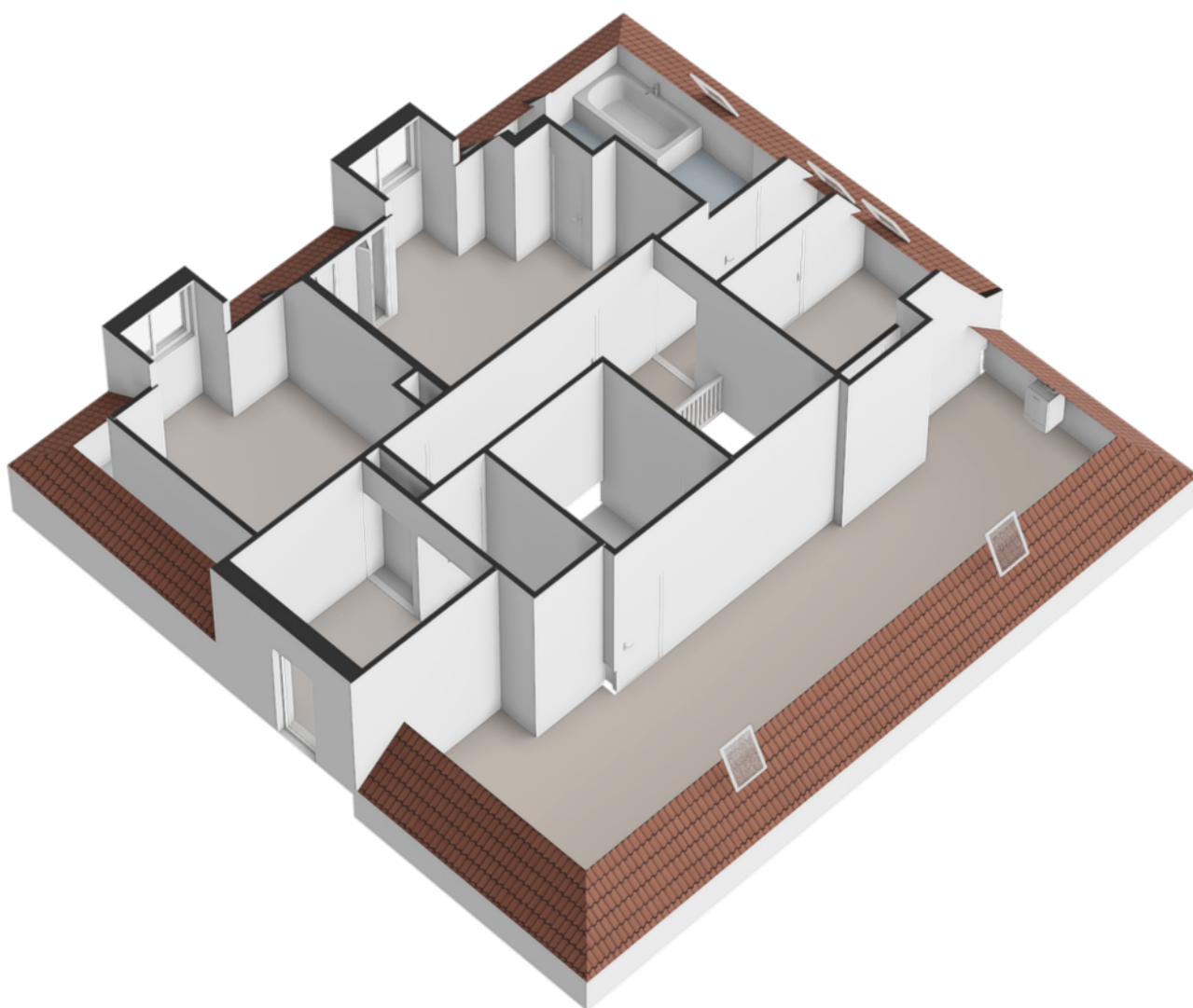


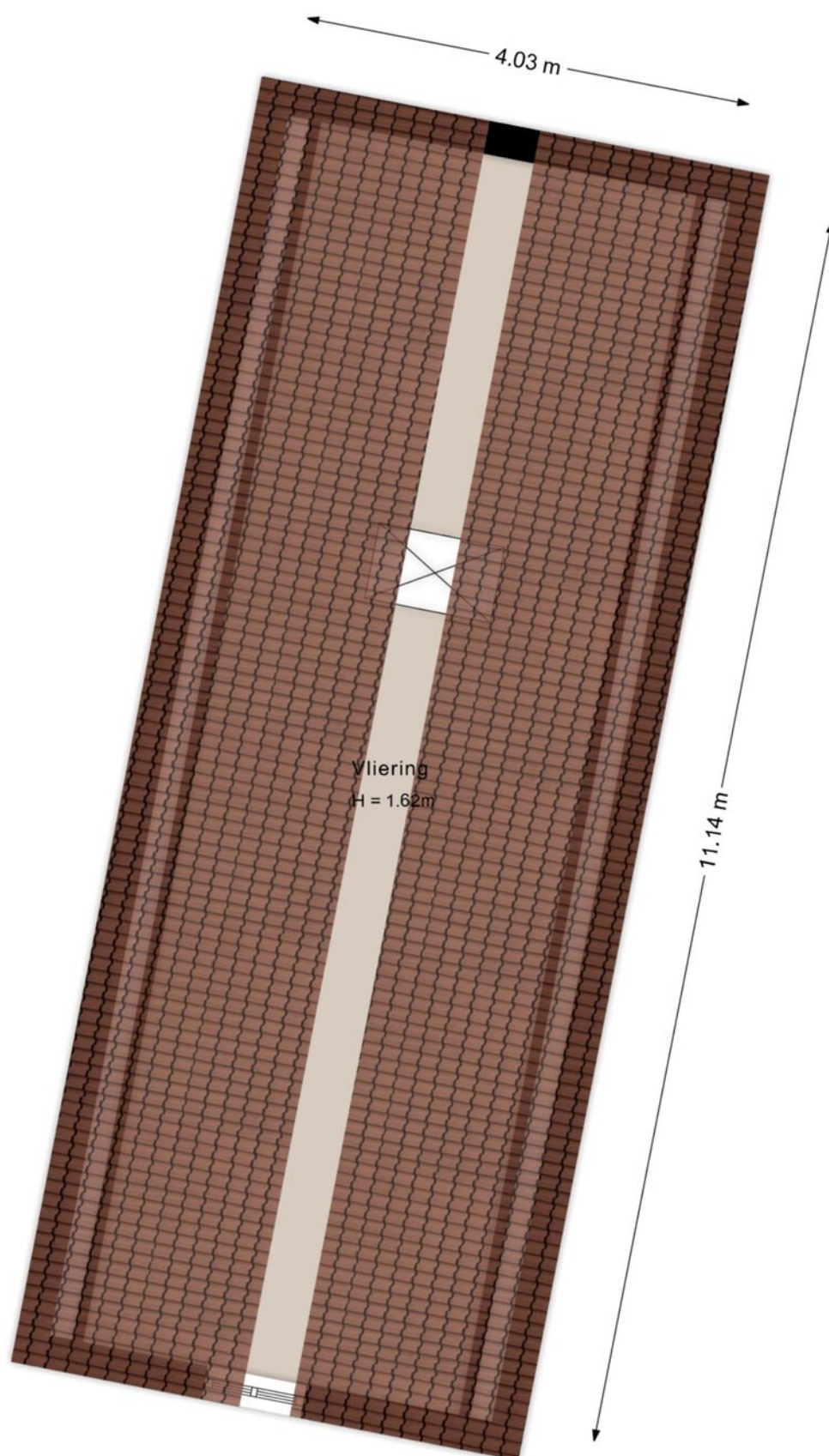


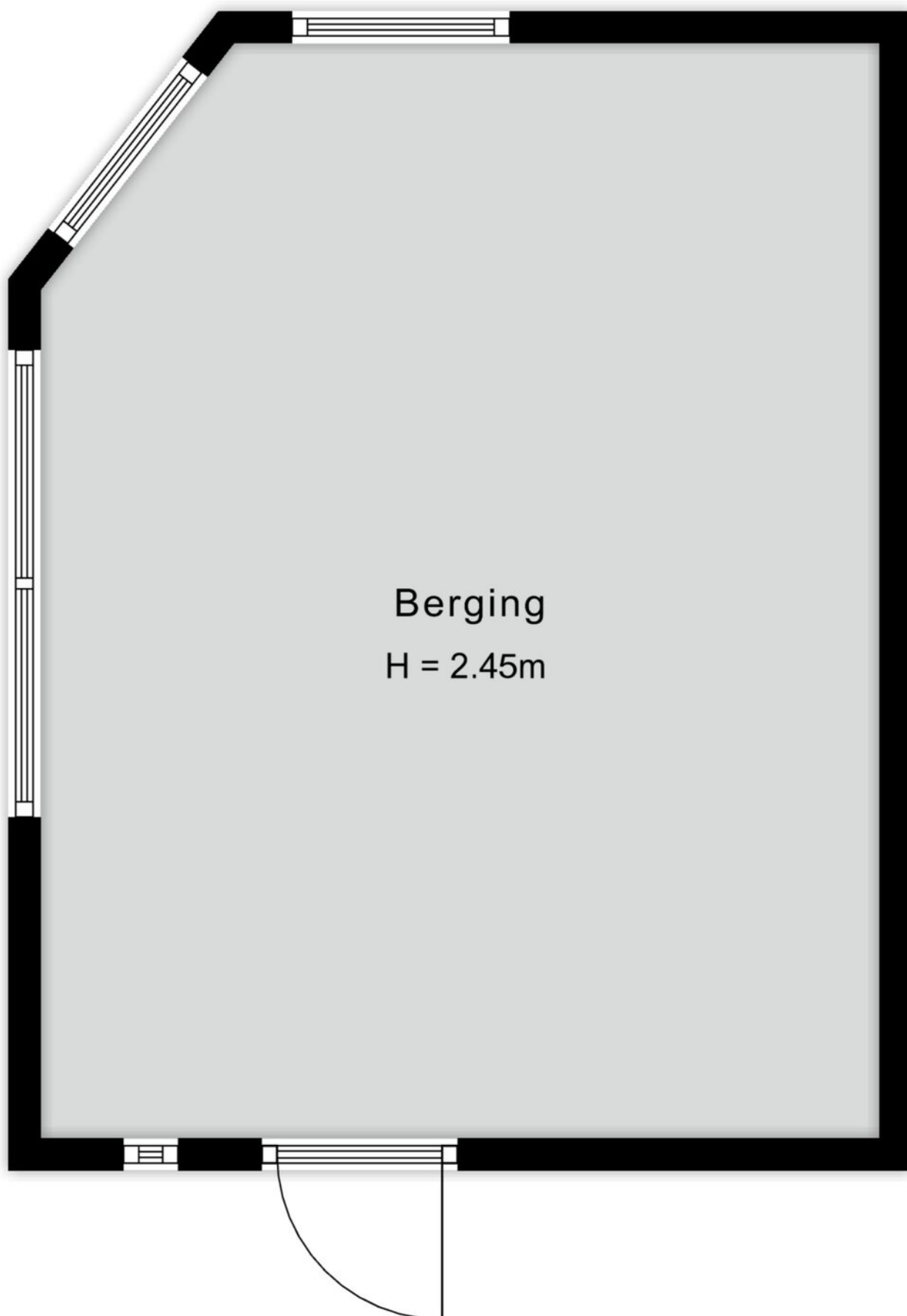
©HomeVisuals - Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

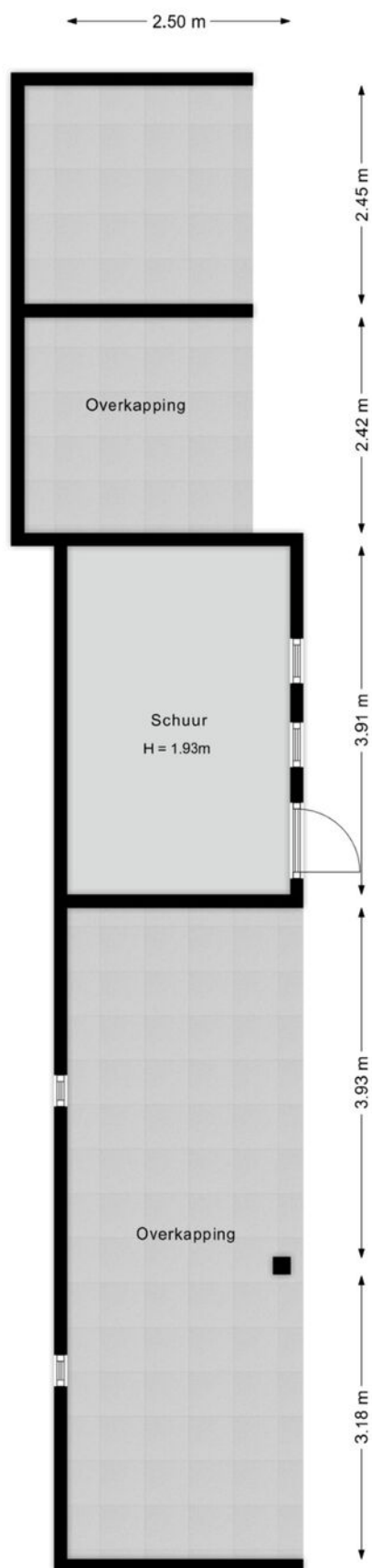


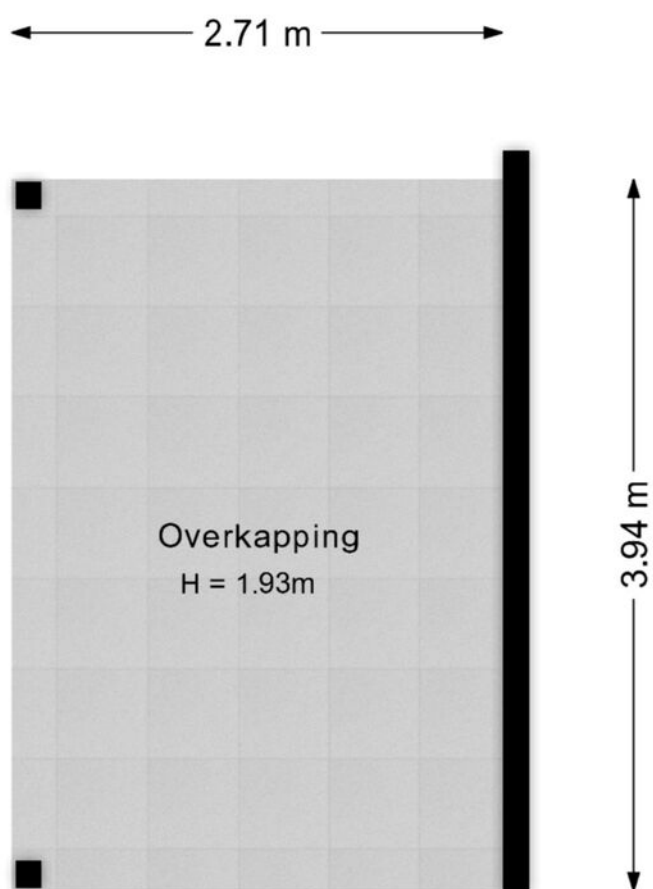


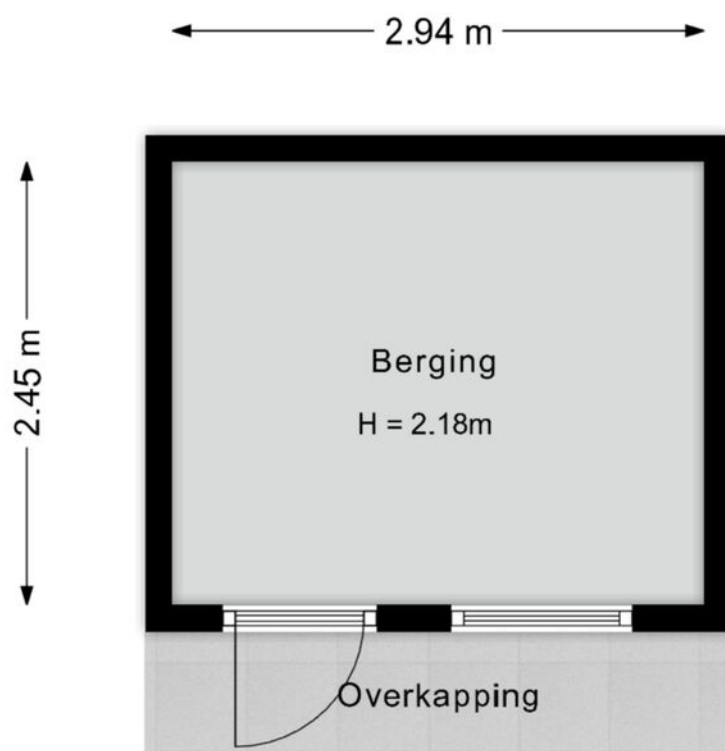






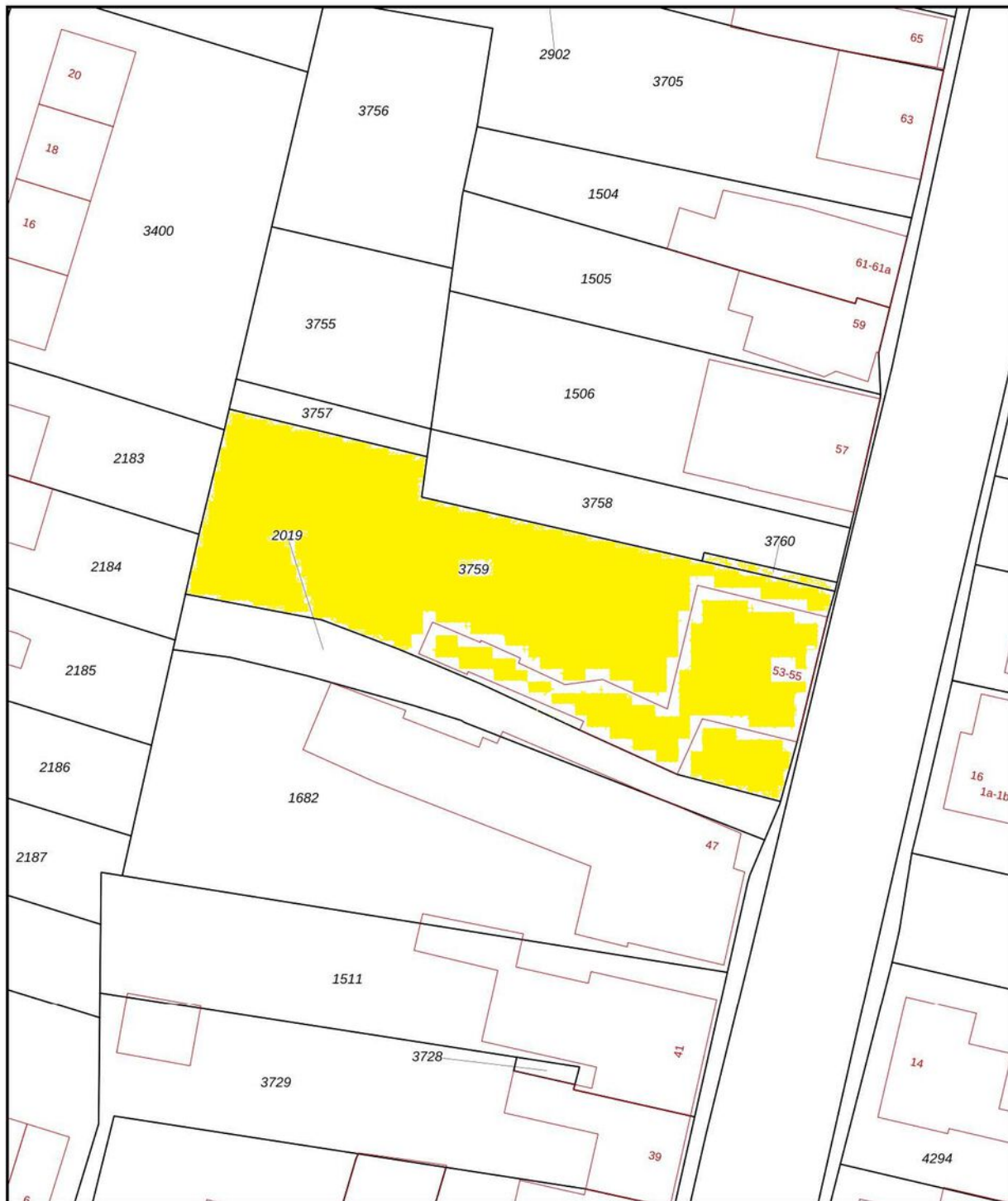






Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpsstraat 53



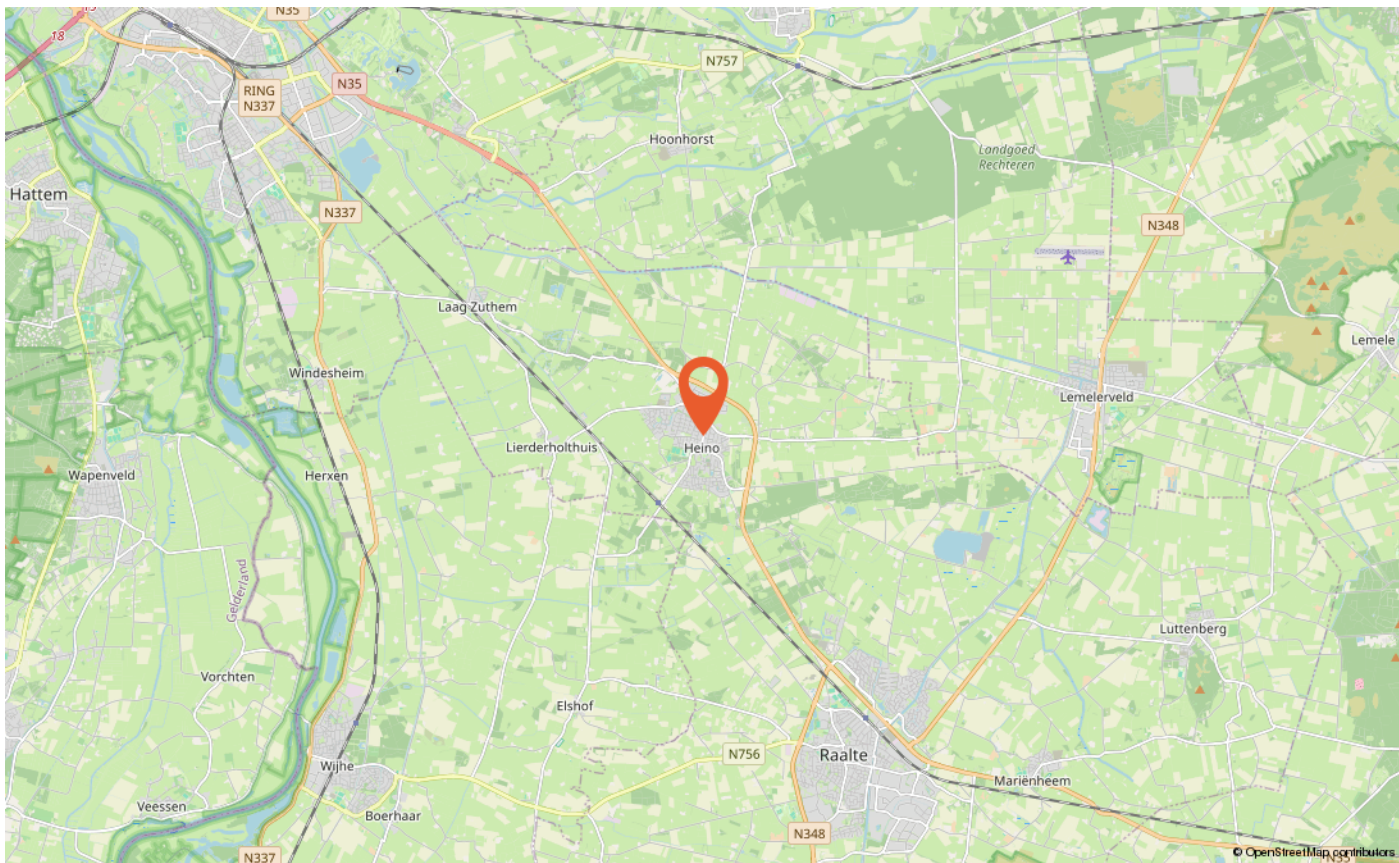
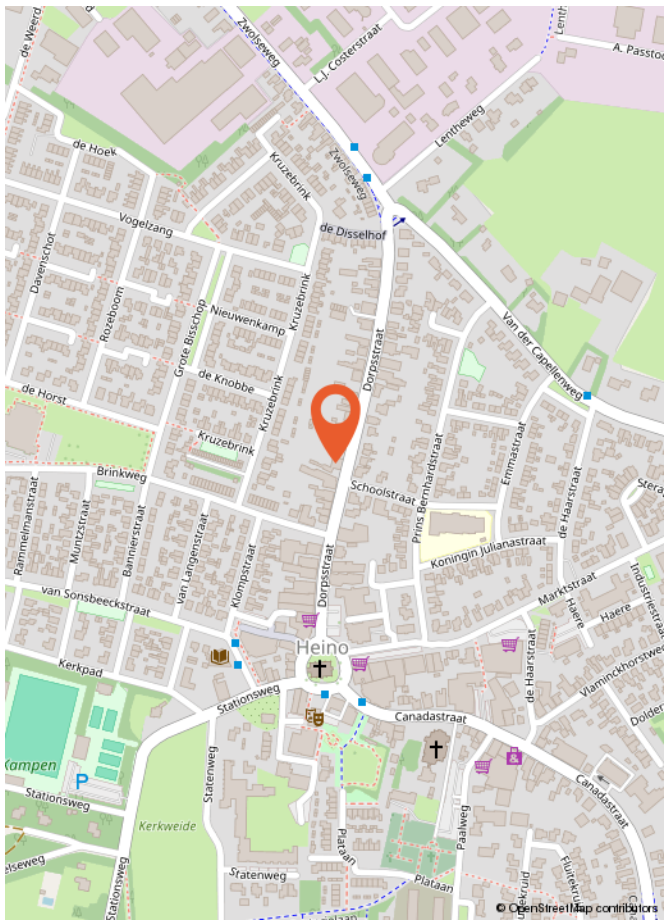
12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Heino	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3759	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 november 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.



LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X	
(Gas)kachels	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		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- extra cv ketel	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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

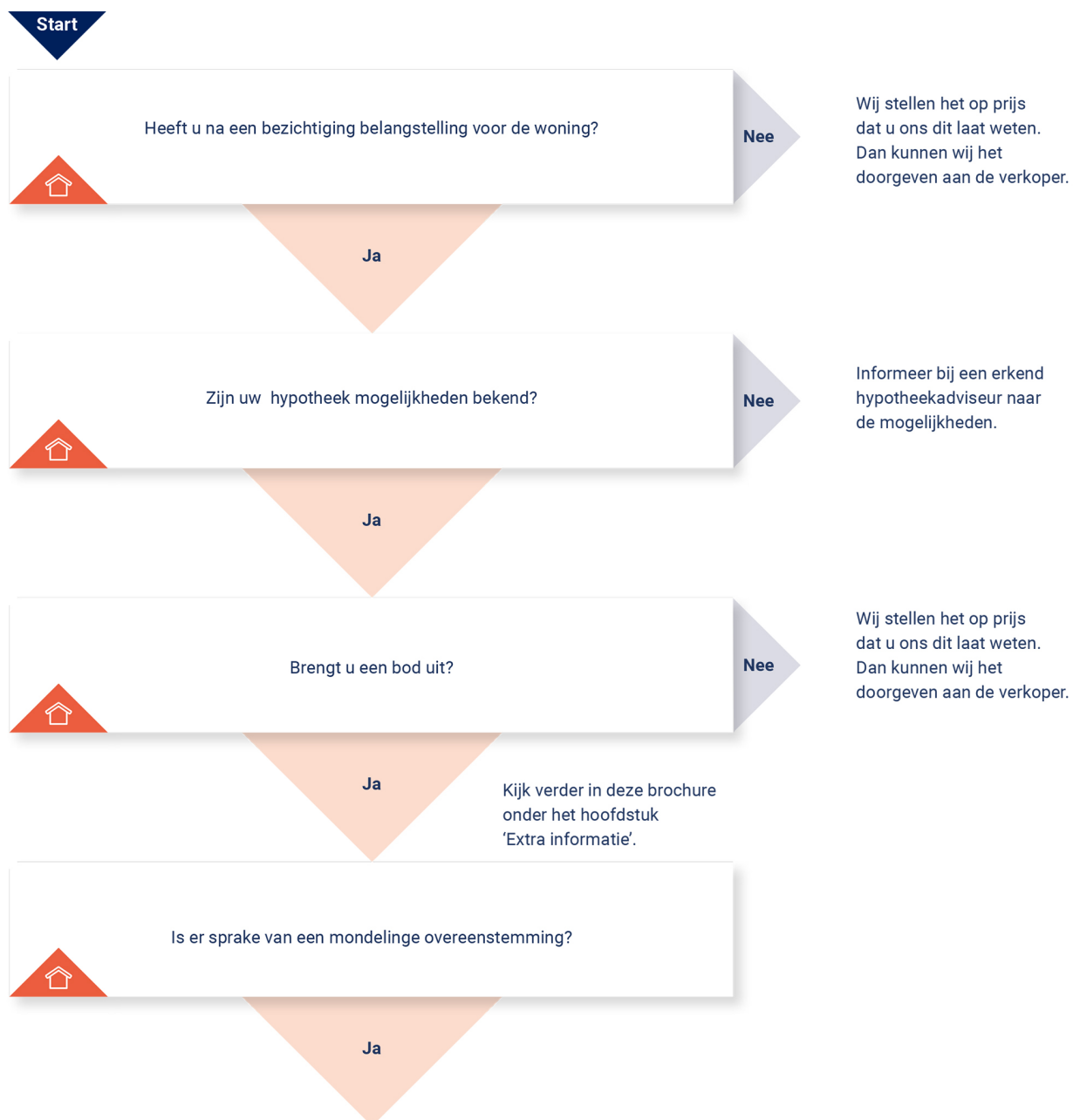
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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

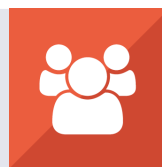
Je kunt bij ons terecht voor verkoop, aankoop, verhuur en taxatie.

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



vastgoedcert
gecertificeerd

Wij brengen dromen thuis

