



Koningsspil 9
8102 DG Raalte

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 445.000 k.k.
Woonoppervlakte	118 m ²
Perceeloppervlakte	175 m ²
Inhoud	417 m ³
Bouwjaar	2007
Energie label	A

OMSCHRIJVING

Sfeervolle jaren '30-stijl woning met energielabel A, 4 slaapkamers, carport en fraaie terrasoverkapping op een rustige locatie nabij het centrum van Raalte

Aan een rustig, groen en verkeersluw hofje, op loopafstand van het gezellige centrum en het NS-station van Raalte, staat deze uitstekend onderhouden woning in karakteristieke jaren '30-stijl. De woning is gebouwd in 2007, volledig geïsoleerd, voorzien van 8 zonnepanelen en beschikt over energielabel A.

Dankzij de groene opzet van de wijk en de ligging aan een autoluw hofje geniet u hier van rust, ruimte en een fijne woonomgeving.

De woning staat op een perceel van 175 m² en beschikt over een eigen carport op het gezamenlijke binnenterrein. Extra prettig is de ruime overkapping aan de achterzijde van de woning. Een heerlijke plek om te zitten en te genieten van de tuin!

Indeling

Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang en praktische trapkast. Aan de voorzijde bevindt zich de complete keuken, uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, stoomoven, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken heeft u een vrij uitzicht over de wadi in het midden van het hofje.

De sfeervolle, tuingerichte woonkamer is samen met de keuken voorzien van een fraaie eiken parketvloer. De openslaande tuindeuren zorgen voor een mooie verbinding met het overdekte terras. Daarnaast is aan de achterzijde een praktisch portaal aangebouwd, waardoor warmte en kou buiten blijven en u niet direct vanuit de tuin de woonkamer binnenstapt. Het verlaagde plafond met inbouwspots in de woonkamer en keuken zorgt voor een moderne en stijlvolle uitstraling.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, waaronder een royale hoofdslaapkamer met vaste schuifkastenwand. De vergrote, moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een whirlpool, ruime inloopdouche, tweede toilet, wastafelmeubel en elektrische vloerverwarming. De gehele verdieping is voorzien van een fraaie pvc-vloer en aan de achterzijde zijn elektrische rolluiken geplaatst.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich een ruime overloop, twee royale bergruimten en een vierde slaapkamer met twee dakramen. Deze ruimte is uiteraard ook uitstekend geschikt als thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer. Naast de slaapkamer vindt u een ruimte met de cv-installatie en de aansluiting voor de wasmachine.

Tuin

De verzorgde, onderhoudsvriendelijke achtertuin beschikt over een achterom, twee terrassen, een royale terrasoverkapping en een vergrote houten berging met volop ruimte voor fietsen en extra opslag.

OMSCHRIJVING

Bijzonderheden

- Gelegen aan een rustig, groen en verkeersluw hofje;
- Op loopafstand van het centrum van Raalte en het NS-station;
- Volledig geïsoleerd en energielabel A;
- Voorzien van 8 zonnepanelen;
- Vier slaapkamers;
- Moderne, vergrote badkamer met whirlpool en elektrische vloerverwarming;
- Verlaagd plafond met inbouwspots in woonkamer en keuken;
- Eiken parketvloer in woonkamer en keuken;
- Royale terrasoverkapping;
- Beschikking over carport en parkeerplaats
- Bijdrage Vereniging van Eigenaars voor de carport, parkeerplaats en het gezamenlijk terrein: € 22,45 per maand.

Een comfortabele, energiezuinige en verrassend ruime gezinswoning op een rustige locatie, met alle voorzieningen binnen handbereik. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de fijne sfeer en uitstekende ligging van deze complete woning.

































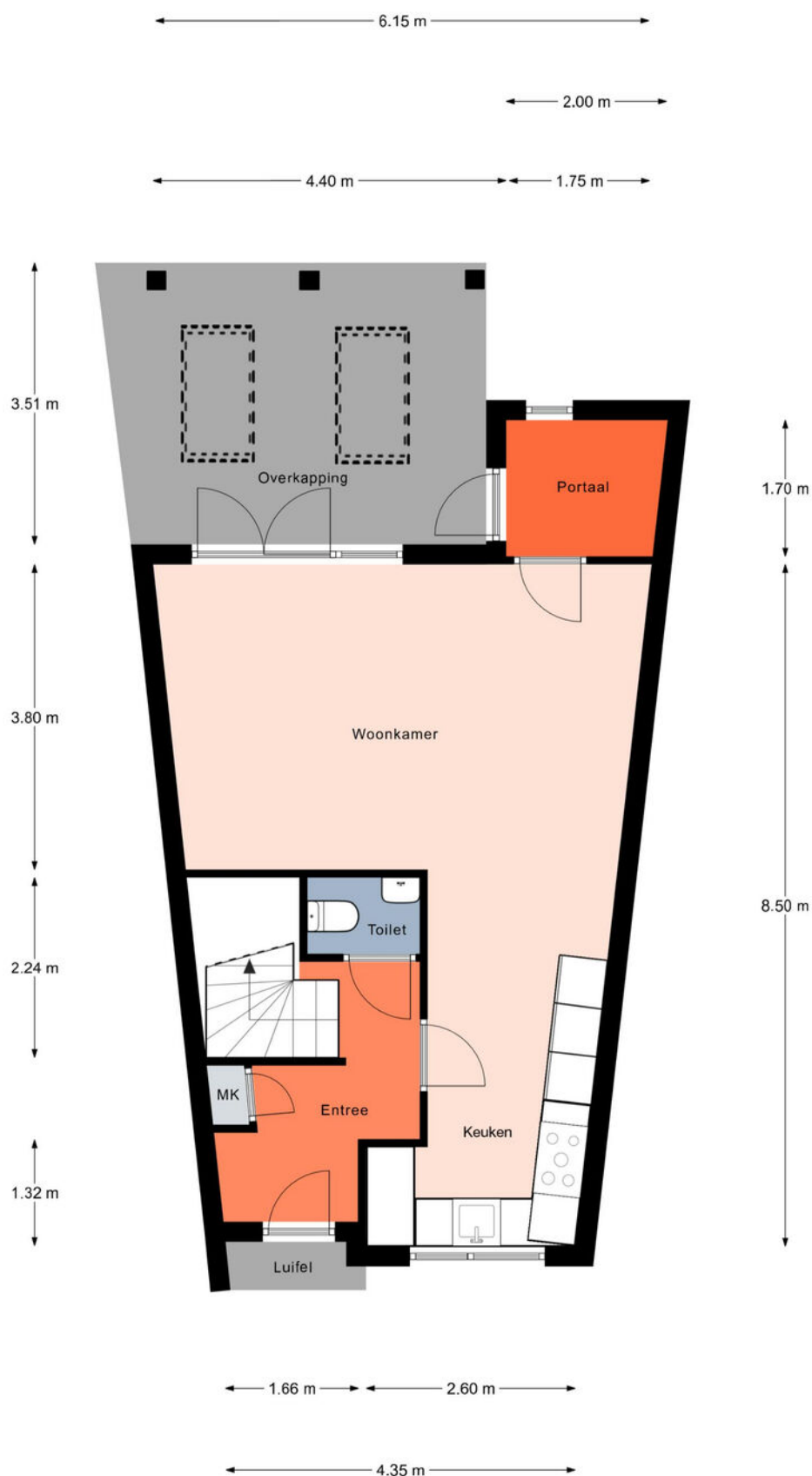










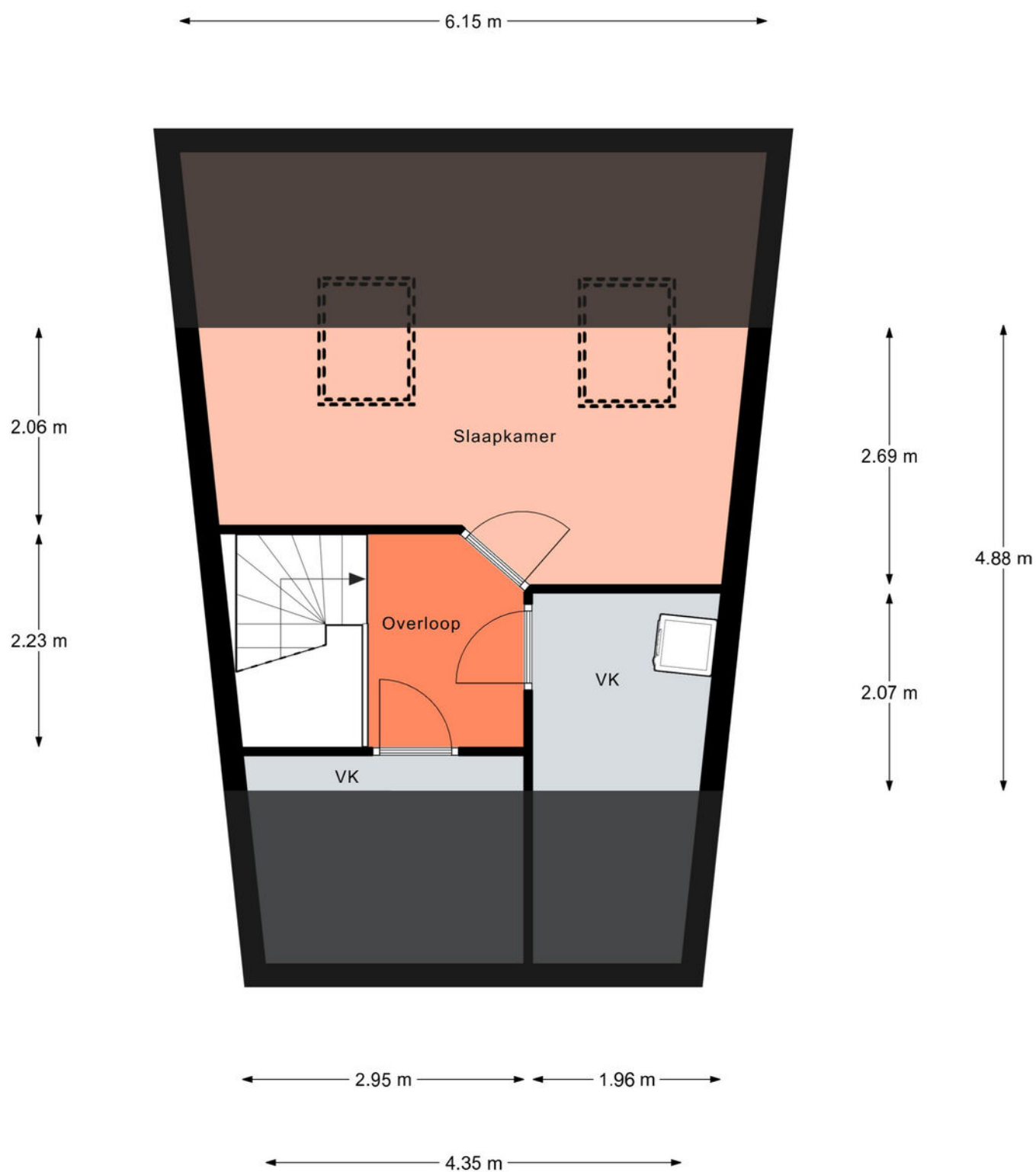


PLATTEGROND

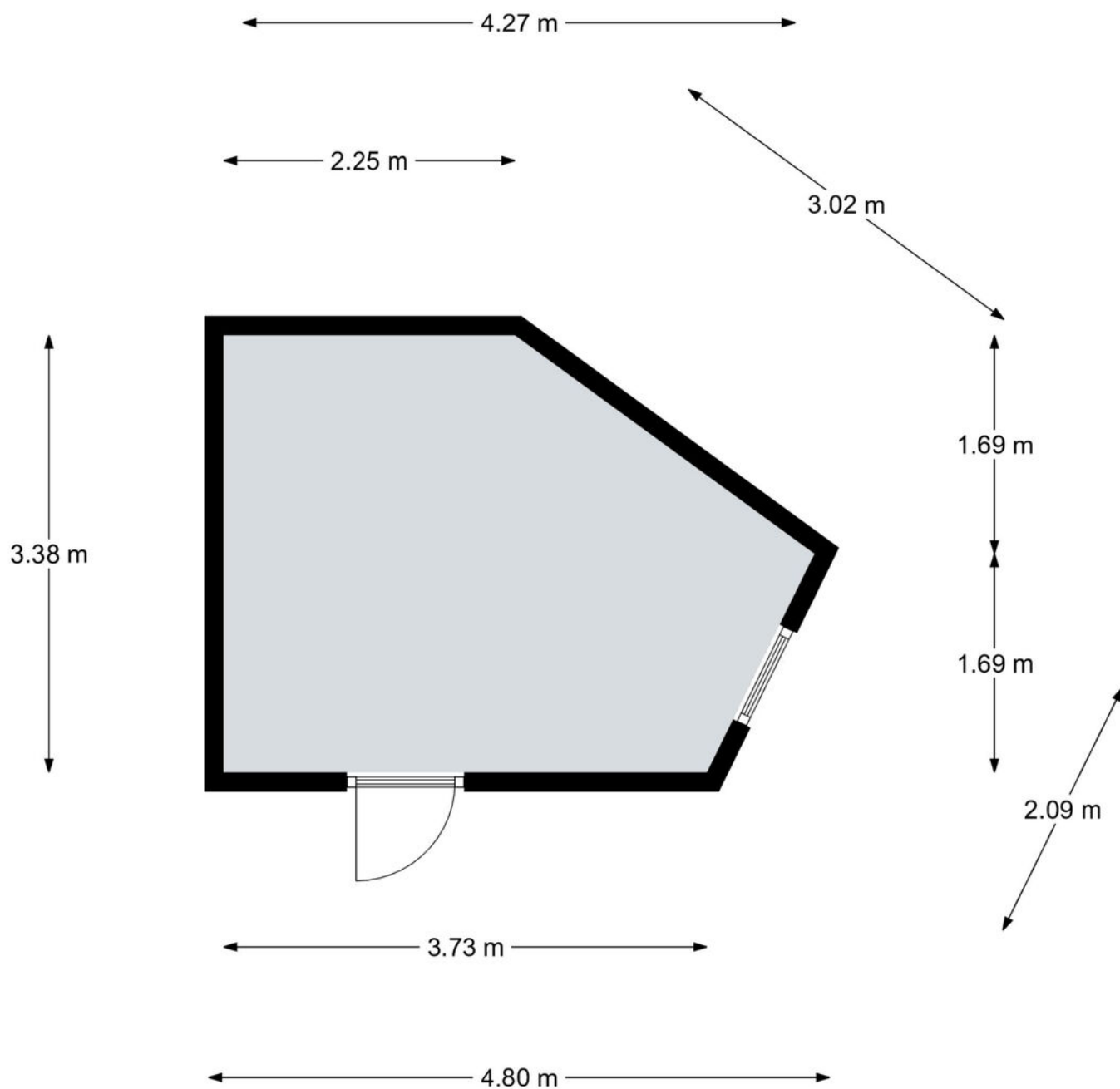


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl

PLATTEGROND



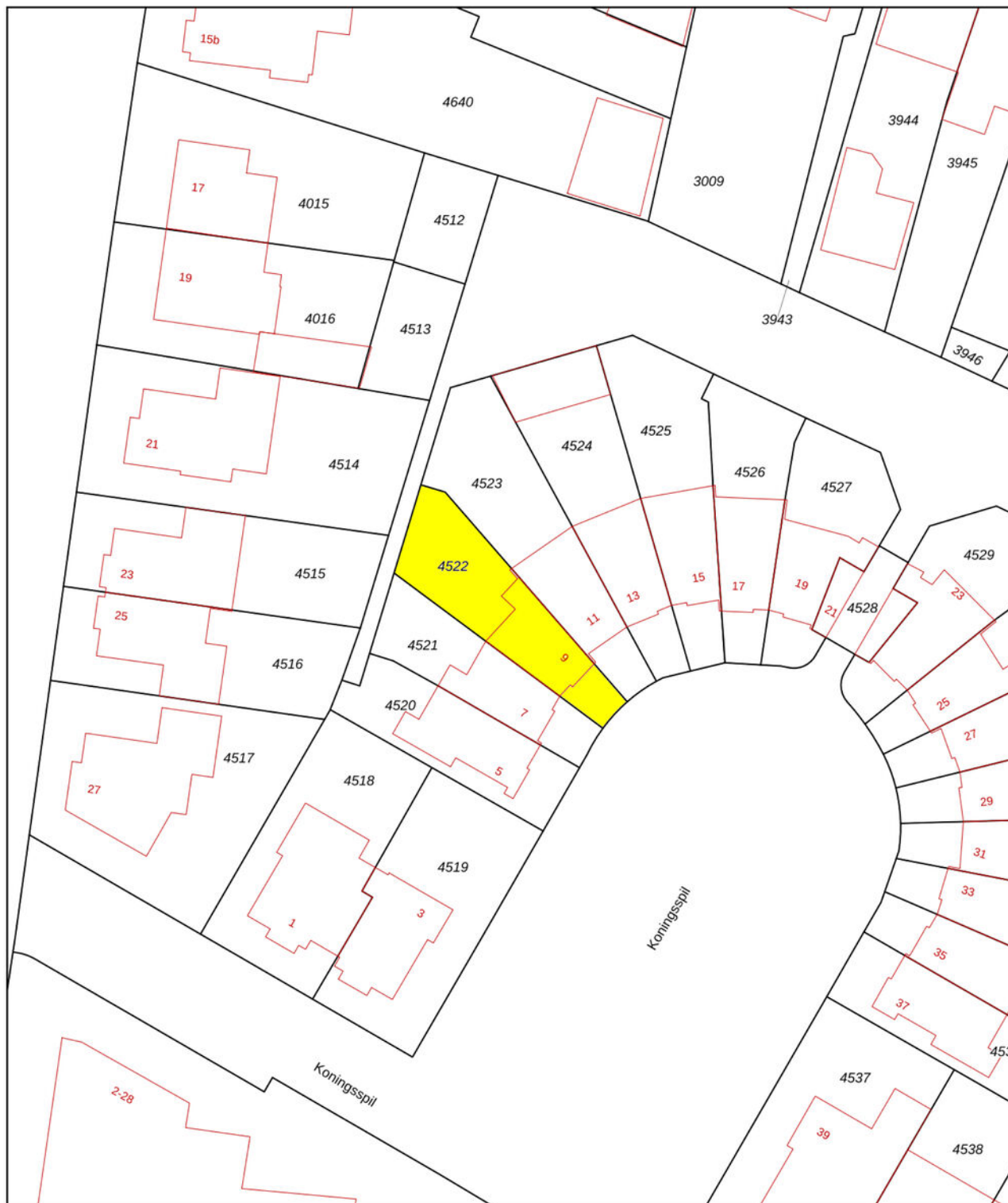
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Koningsspil 9

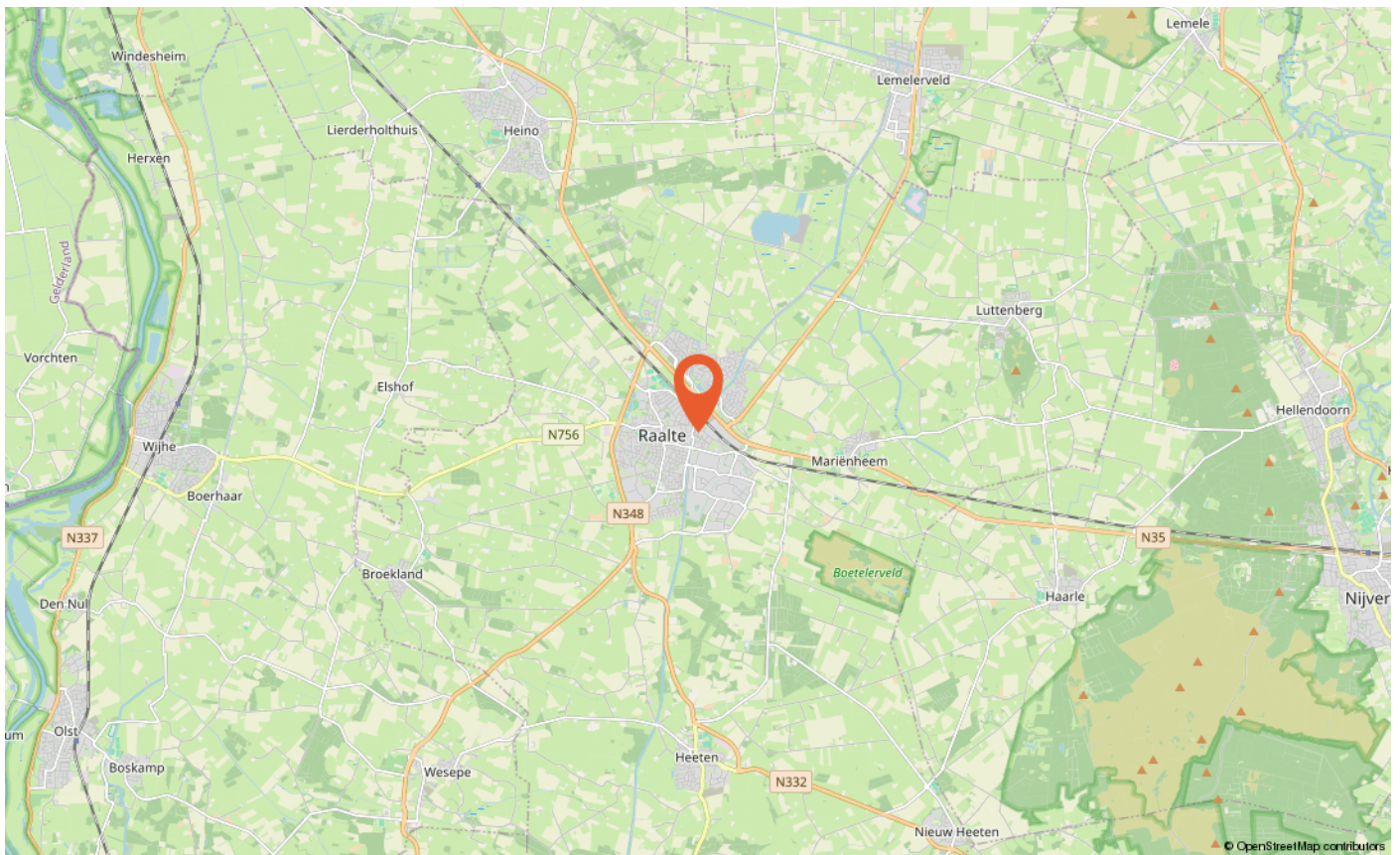
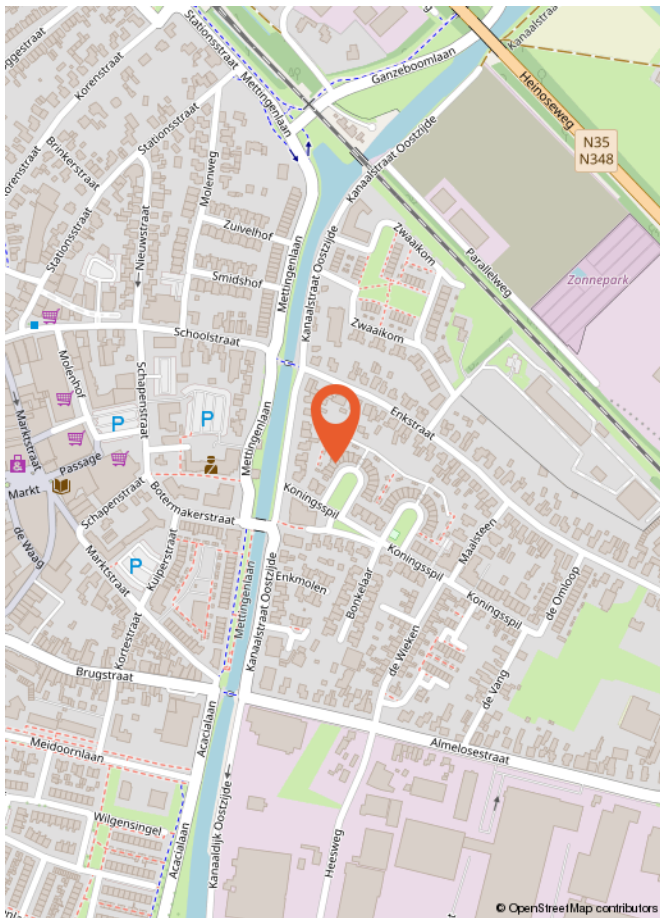


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer			
 Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Raalte	
 Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E	
 Administratieve kadastrale grens	Perceel	4522	
 Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 juli 2026
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			
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	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- PVC	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Badkamerkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuint - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Aantal planten uit de tuin		X	
Tuint - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuint - Bebouwing			
Tuinhuus/buitenberging	X		
Tuint - 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

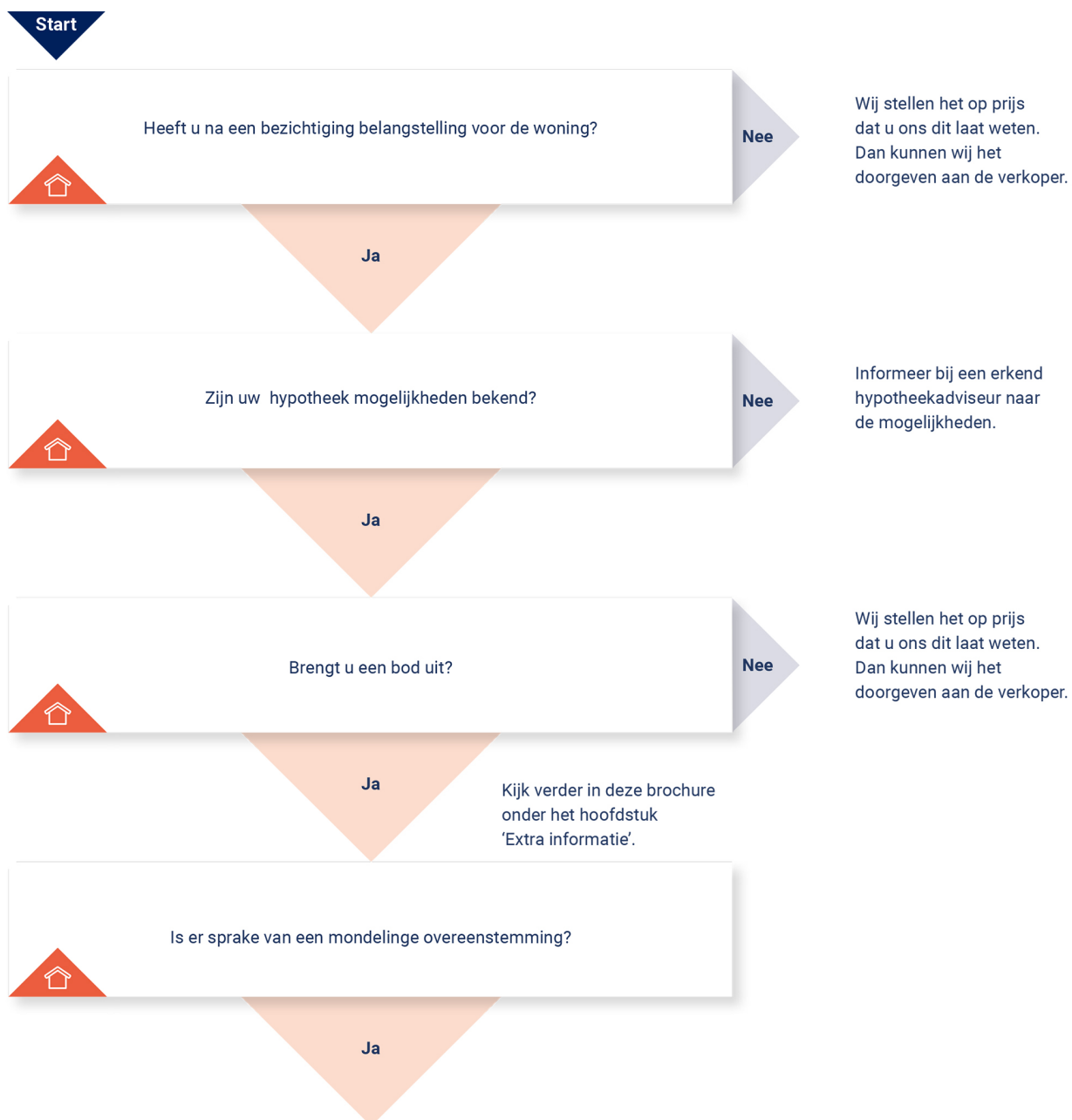
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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

koningsspil9raalte.nl

HANNINK
MAKELAARS

Koningsspil 9, Raalte



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.

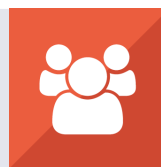
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

