



Poggebeltweg 7
8112 PN Nieuw Heeten

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 860.000 k.k.
Woonoppervlakte	151 m ²
Perceeloppervlakte	18103 m ²
Inhoud	556 m ³
Bouwjaar	1976
Energielabel	A

OMSCHRIJVING

Landelijk wonen in het groen: Poggebeltweg 7!

Op een prachtige landelijke locatie, omringd door groen en met de Sallandse Heuvelrug binnen handbereik, staat deze vrijstaande woning op een royaal perceel van maar liefst 18.103 m². Hier geniet je dagelijks van rust, ruimte en een vrij uitzicht over de omliggende weilanden – een unieke plek voor liefhebbers van het buitenleven.

Middels een lange inrit kom je aan op het woonerf. De woning staat in het midden van de eigen weilanden, die in een soort stervorm gesitueerd zijn om het woonerf heen. Of je nu droomt van een grote tuin, het houden van dieren, een moestuin of simpelweg wilt genieten van de vrijheid die deze locatie biedt: hier kan het allemaal. Het royale perceel biedt talloze mogelijkheden. De tuin staat vol met diverse fruitbomen en -planten, wat het idyllische sfeertje compleet maakt.

De vrijstaande schuur en berging (voormalig woning) zorgen bovendien voor volop praktische opslagruimte of mogelijkheden voor hobby's en klussen. Mooi detail: de voormalig woning is omstreeks 1900 gebouwd en ademt nog de sfeer van de vroegere jaren. Nadat de huidige hoofdwooning in 1976 is gebouwd, wordt dit gebouw sindsdien gebruikt als (prachtige) bergruimte.

De woning is gelegen aan de rand van Nieuw Heeten, met volop natuur en wandel- en fietsroutes in de directe omgeving, dankzij de ligging tegen de Sallands Heuvelrug aan. Je wandelt vanaf hier zo het bos in! Tegelijkertijd zijn de dagelijkse voorzieningen van het dorp Nieuw Heeten en de omliggende plaatsen goed bereikbaar, waardoor je het beste van twee werelden ervaart: landelijk wonen met het dorpsleven binnen handbereik.

Maar niet alleen het erf en de omgeving is prachtig, de woning heeft ook veel te bieden. De huidige eigenaren hebben de woning vanaf 2008 in diverse stappen verbeterd. Het beschikt over een slaap- en badkamer op de begane grond, waarbij de badkamer in 2008 vernieuwd is. Toen zijn ook de keuken en beide toiletten vernieuwd. Er is tevens fors in duurzaamheid geïnvesteerd: in 2018 zijn 28 zonnepanelen geplaatst, de beglazing is grotendeels vervangen, er is een oplaadpunt voor een elektrische auto, de cv-ketel is in 2024 vernieuwd, de spouw en begane grond zijn nageïsoleerd én in 2025 is een thuisbatterij geplaatst (met maar liefst 17,7 kWh capaciteit). Samen geeft dat de woning een energielabel A (thuisbatterij nog niet in opgenomen).

Indeling

Begane grond

Entree/hal, toegang tot de slaapkamer, badkamer, toilet en woonkamer. De woonkamer is het hart van het huis en biedt prachtig zicht op de tuin en weilanden rondom. Een houtkachel maakt het sfeervolle plaatje compleet. Vanuit de woonkamer bereik je de keuken. Deze beschikt over een groot gasfornuis met ingebouwde ovens en een vaatwasser (2025). De keuken geeft toegang tot een hal, die weer toegang geeft tot de royale bijkeuken. Een ideale plek voor het opslaan van spullen. Hier zijn ook de wasmachine en droger gesitueerd, net als de thuisbatterij.

Eerste verdieping

Overloop, toegang tot drie slaapkamers, een toilet en bergruimte met opstelplaats van de cv-ketel. Met name de ruimte in de ouderslaapkamer valt op. Deze is namelijk erg ruim, over de volle breedte van de woning. Vaste kasten zorgen ervoor dat je kleding makkelijk kan opbergen.

OMSCHRIJVING

Kenmerken

- Woonoppervlakte: circa 151 m²
- Inhoud: circa 556 m
- Perceeloppervlakte: 18.103 m²
- Bouwjaar: 1976

Overige kenmerken

- De woning is voorzien van een royale carport;
- Grondwaterbron aanwezig;
- Glasvezelinternet aanwezig;
- De grens gemeente Raalte / gemeente Hellendoorn loopt over het perceel. De hoofdwoning staat op grond van de gemeente Raalte. Deze gemeente is leidend in contact en regelgeving;
- Van de oude woning mag je géén tweede woning maken.
Na de bouw van de hoofdwoning in 1976 is de woonbestemming van deze oude woning gehaald en verplaatst naar de nieuwe woning. Heb je specifieke gebruikswensen voor dit gebouw (anders dan het huidige gebruik)? Dan raden we aan om de gemeente Raalte te raadplegen.
- De woning heeft een woonbestemming, de omliggende weilanden hebben een agrarische bestemming.

Kortom, ben je op zoek naar een plek waar vrijheid, natuur en ruimte samenkomen? Dan is Poggebeltweg 7 in Nieuw Heeten absoluut een bezichtiging waard. Ervaar zelf de rust en de unieke sfeer die deze bijzondere woning te bieden heeft.











































































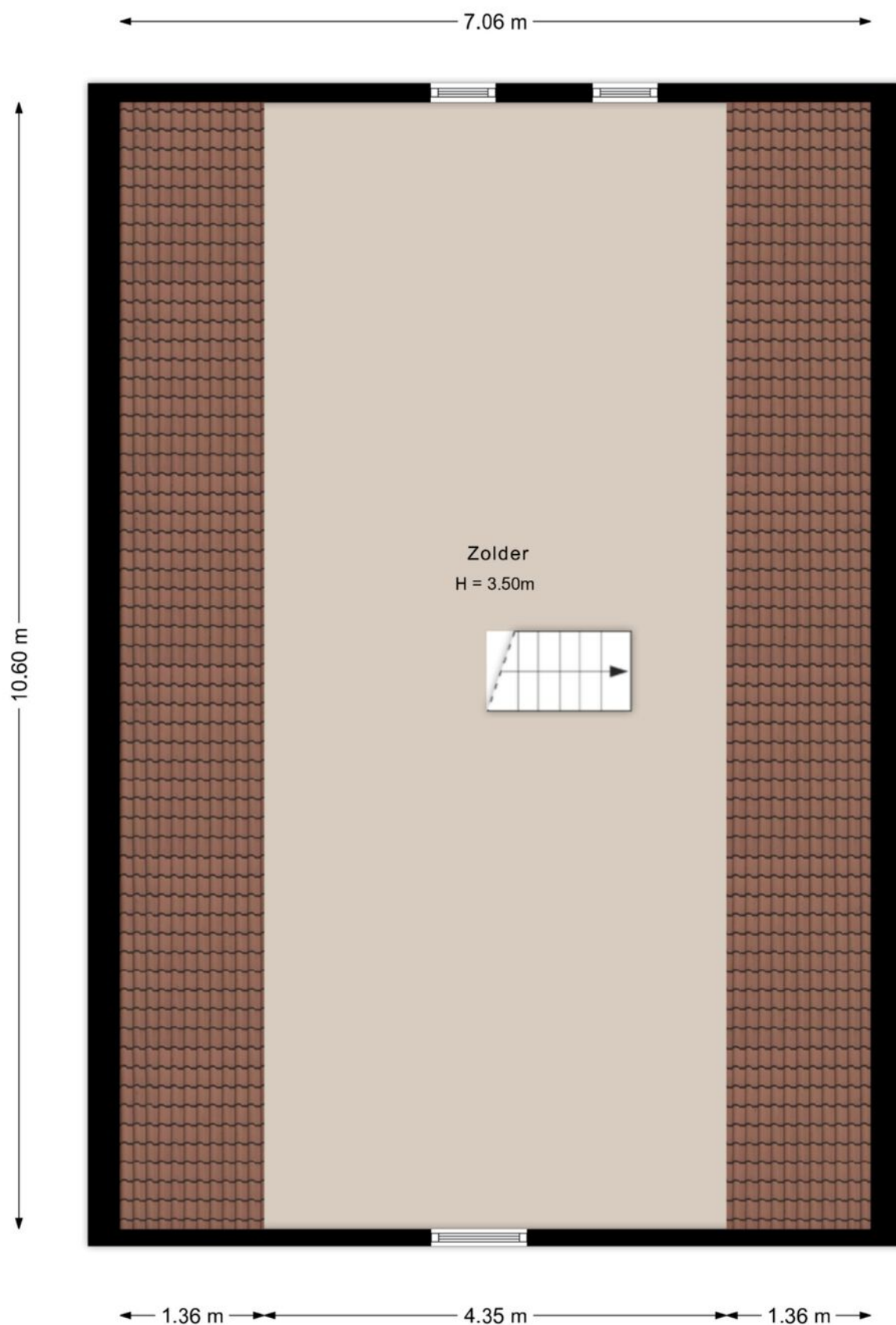


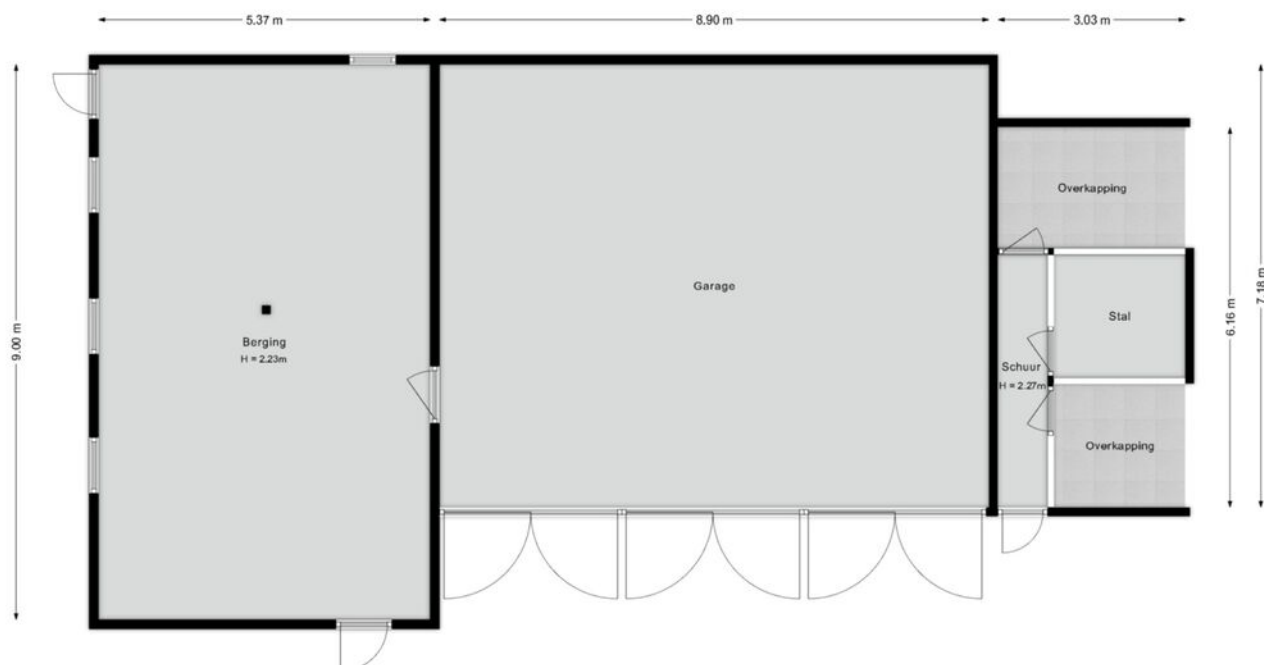


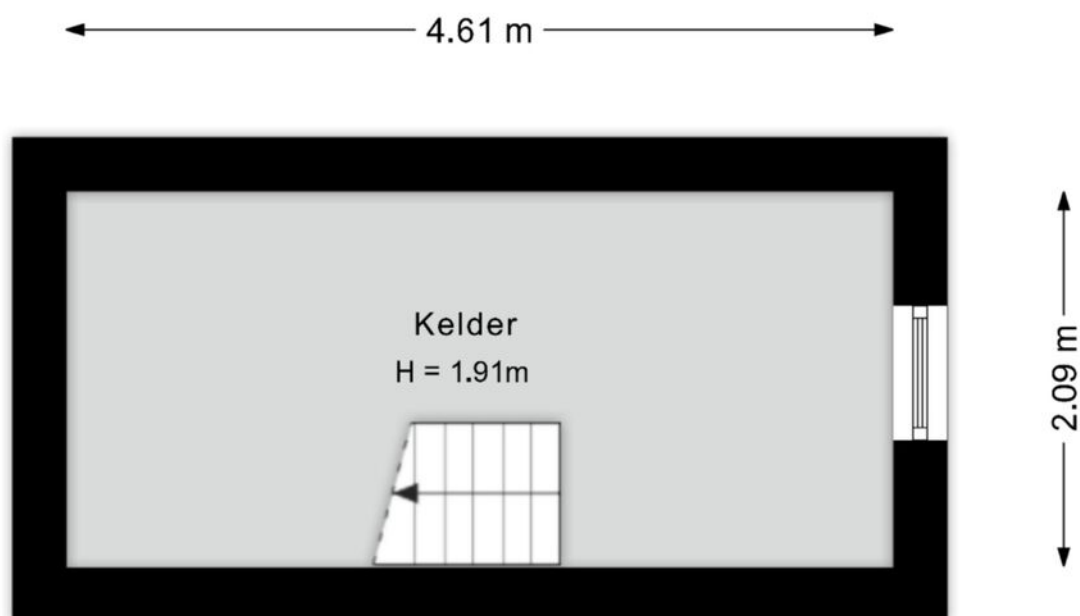
PLATTEGROND











Uw referentie: Poggebeltweg 7



25

.....9





LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
- tl armaturen in schuren	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken aan de muur in huis en schuren	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- pvc in woonkamer en hal	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		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			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
huisbatterij	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Mechanische ventilatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
(Broei)kas	X		
schuilstallen/klimtoestellen geiten/stroomapparaat/hooibalen/ dekkleed	X		
2 volieres/hondenkennel/tuinkast/openhaardhout/robotmaaiers	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- picknicktafels	X		
- waterpomp/slangen/sproeiers	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

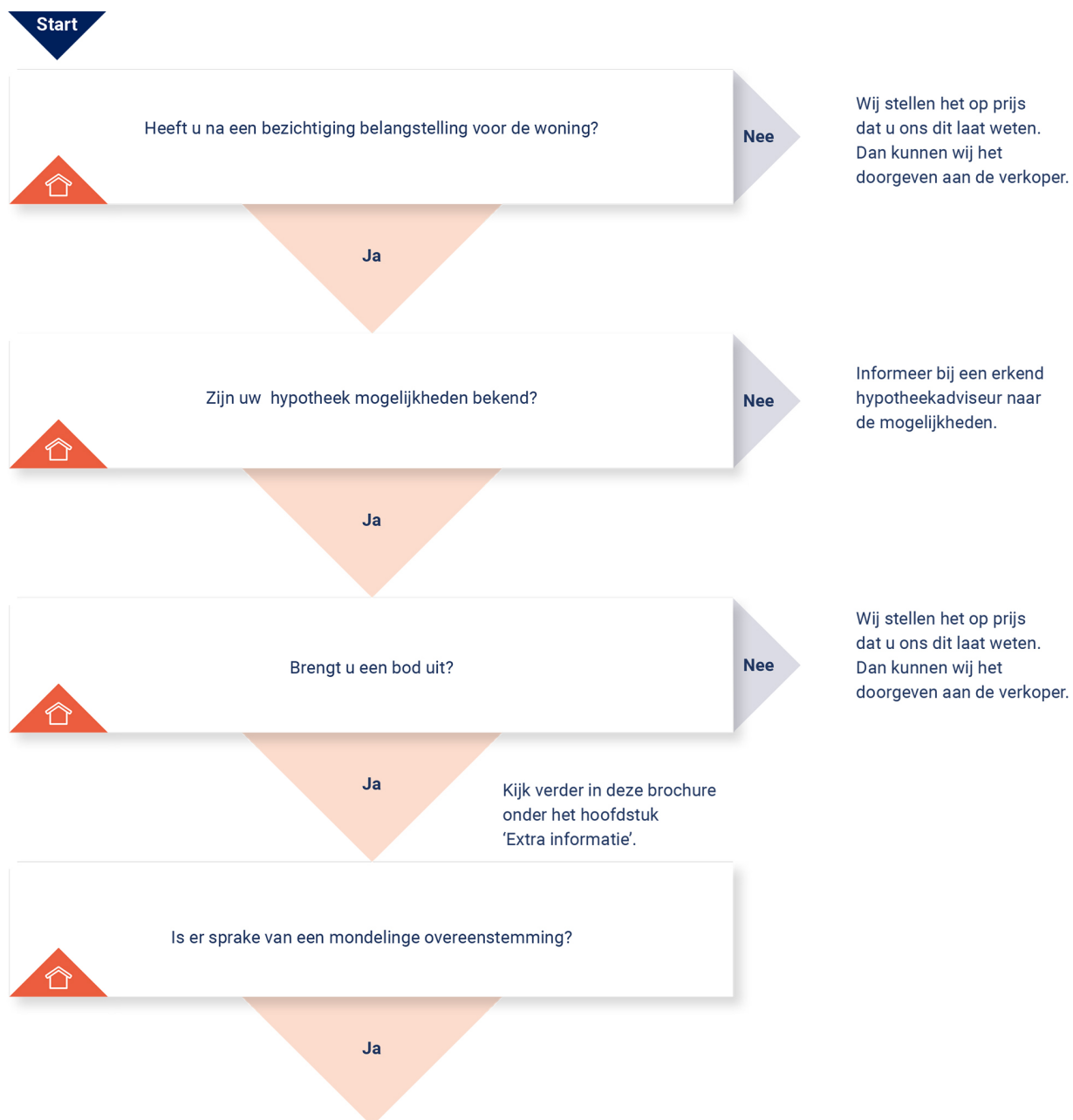
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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



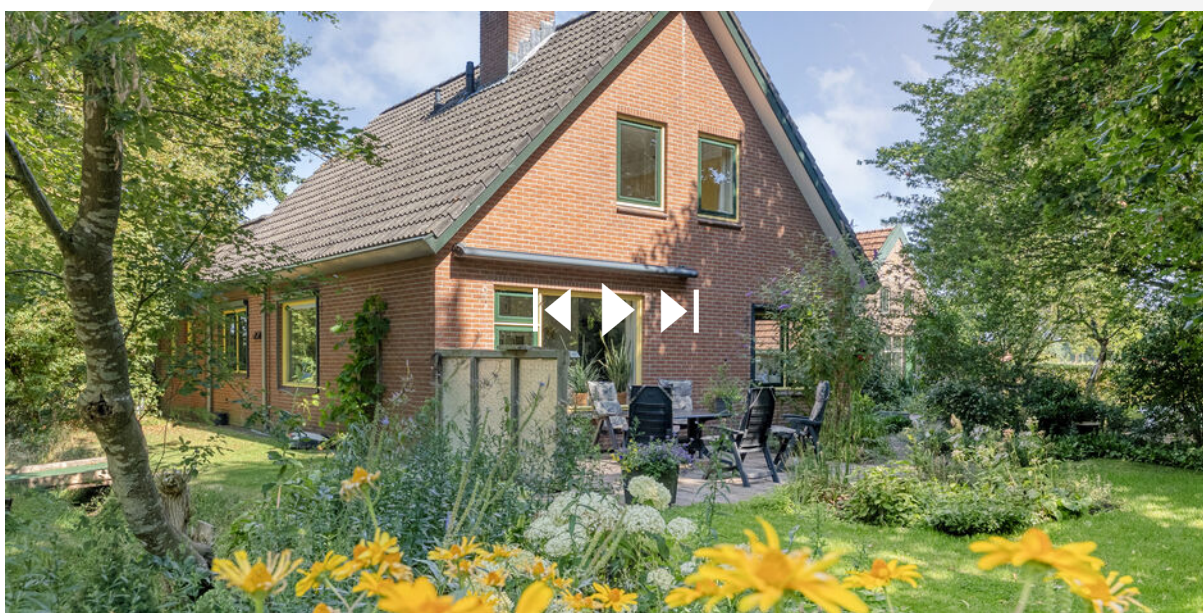


**BEKIJK DEZE
WONING ONLINE!**

poggebeltweg7.nl

HANNINK
MAKELAARS

Poggebeltweg 7, Nieuw Heeten



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.

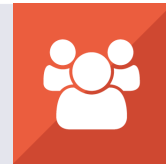
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

