



Eekteweg 3
7448 PN Haarle

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 1.295.000 k.k.
Woonoppervlakte	267 m ²
Perceeloppervlakte	9930 m ²
Inhoud	1261 m ³
Bouwjaar	1980
Energie label	A

OMSCHRIJVING

Wonen aan de Eekteweg 3 betekent exclusief en royaal wonen, aan de voet van natuurgebied de Sallandse Heuvelrug!

Grenzend aan de weilanden, ligt deze chique woonboerderij met zeer ruime (kap)schuur, op een mooi perceel van 9.930 m². Door de mooie ligging heb je fantastisch uitzicht over de weilanden! De woonboerderij is van oorsprong gebouwd in 1980, maar in de loop van de jaren verbouwd, uitgebreid en verduurzaamd. De aanbouw springt het meest in het oog: in 2020 is dit hele gedeelte aangebouwd, bestaande uit een prachtige tuinkamer, een zeer royale bijkeuken en een grote garage. Maar niet alleen de aanbouw is mooi. De rest van de woning is ook prachtig te noemen. In de loop van de jaren hebben de eigenaren diverse zaken vernieuwd, waarbij in 2011 een grootschalige verbouwing heeft plaatsgevonden. Toen is de woonkamer uitgebouwd, zijn de keuken en bijkeuken vernieuwd en heeft de algehele afwerking in de woonkamer en keuken weer een upgrade gekregen.

Naast de prachtige woning, de royale schuur en de idyllische tuin, beschikt het geheel ook over circa 4.750 m² aan weiland (onderdeel van het totale oppervlakte van 9.930 m²). Uitermate geschikt voor het houden van kleinvee bijvoorbeeld.

Ligging

De ligging is fantastisch te noemen! Uitzicht over de weilanden én Nationaalpark de Sallandse Heuvelrug ligt praktisch in je achtertuin. Dit is een prachtig natuurgebied, dat zich kenmerkt door vele mooie wandel- en fietspaden. Toegang tot de Sprengenberg (onderdeel van de Sallandse Heuvelrug) en horeca ligt op slechts 10 minuten fietsen. In het centrum van Haarle bevindt zich een supermarkt en diverse dorpsvoorzieningen, zoals sportvelden en de basisschool. Voor een groter centrum met meer voorzieningen (zoals een NS-station) zijn Raalte en Nijverdal

in de nabijheid. Kortom, op het perceel zelf ervaar je de weidsheid en ruimte, maar gewenste voorzieningen zijn toch in de nabijheid aanwezig. Een mooie combinatie.

Tuin

De tuin is een plaatje! Je kan hier fantastisch vertoeven, met uitzicht op al het groen en de weilanden in de omgeving. De tuin is met veel zorg bijgehouden. De drie zeer oude lindebomen zijn mooie eyecatchers en geven de tuin een robuust karakter. We staan graag extra stil bij de tuinkamer, want dit is een prachtige aanwinst voor de tuin. Je kan hier fantastisch (overdekt) zitten, waarbij de glazen pui helemaal open kan of juist helemaal dicht, zodat je hier elk jaargetijde heerlijk kan zitten. Dit is echt een verlengstuk van de tuin, waarbij binnen en buiten in elkaar overvloeien.

Indeling

We nemen je graag mee in de indeling, om een goed gevoel te krijgen bij de vele mooie ruimten van deze woning:

Begane grond

Entree/hal, waarbij de vide in het oog springt. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast, de slaapkamer met fantastische inloopkast (met maatwerk kasten), toilet en een badkamer, die voorzien is van een dubbele wastafel en douche. Vanuit de hal betreed je ook de woonkamer met open keuken. Dit is het hart van het huis! De woonkamer is opgedeeld in een zithoek en een eethoek. De zithoek is aan de voorzijde gesitueerd en biedt alle ruimte om met veel mensen te zitten. Idem dito voor de eethoek. Een grote tafel kan hier met gemak geplaatst worden, zodat je met veel mensen heerlijk kan tafelen. Vanuit de eethoek betreed je de open keuken. Deze heeft een luxe uitstraling, met veel inbouwapparatuur: inductiekookplaat, Quooker, vaatwasser, koelkast, koffiemachine, oven/magnetron-combi (luxemerk Gaggenau) en een stoomoven (luxemerk Gaggenau).

OMSCHRIJVING

Je kijkt in zowel de woonkamer als de keuken prachtig weg over de tuin en de weilanden. Loop je vanuit de keuken door, dan bereik je de eerste bijkeuken. Hier vind je vaste kasten en toegang tot het 2e toilet en de kelder. Via deze bijkeuken kan je ook de aanbouw bereiken, waar je als eerste de 2e bijkeuken binnenkomt. Deze is zeer ruim van opzet en beschikt over een pantry en vaste kastruimte. Vanuit deze bijkeuken heb je ook toegang tot de prachtige tuinkamer en de royale garage (met elektrische deur), waar je ook veel spullen kunt opbergen. De begane grond van de hoofdwoning beschikt over vloerverwarming (uitgezonderd de slaapkamer en inloopkast). De aanbouw beschikt over verwarming middels infrarood panelen.

Eerste verdieping

Overloop, met toegang tot vier slaapkamers, de badkamer en de cv-ruimte. De grote slaapkamer beschikt over vaste kasten. De badkamer heeft een moderne uitstraling, is efficiënt ingedeeld en beschikt over een bad, toilet, vaste wastafel en douche.

Tweede verdieping

Met een vlizotrap bereik je de bergzolder (geen stahoogte).

Schuur

De zeer royale schuur (gebouwd in 1996) bestaat uit twee gedeelten: een afgesloten ruimte van circa 13,30 x 12,30 mtr. en een kapschuur van circa 9,75 x 20,50 mtr. Met name de afgesloten ruimte is ideaal voor het houden van vee of hobby's die extra ruimte vergen. Hier bevindt zich ook een aparte ruimte voor de grondwaterbron en -pomp, met waterzuiveringsinstallatie. De hele woning zit namelijk aangesloten op deze bron. Een waterzuiveringsinstallatie zorgt ervoor dat het water gezuiverd wordt. Het kapschuur gedeelte leent zich perfect voor de opslag van veel spullen.

Duurzaamheid

In het kader van duurzaamheid hebben de huidige eigenaren ook het nodige geïnvesteerd. Zo beschikt vrijwel de hele woning over kunststof kozijnen met HR++ glas, zijn er maar liefst 66 zonnepanelen (een deel uit 2014 en een deel uit 2021), de cv-ketel is vernieuwd in 2025, het dak is grotendeels nageïsoleerd met het vernieuwen van het riet 15 jaar geleden. Gecombineerd maakt dat je op een goed energielabel A uitkomt.

Bestemmingsplan

Het object beschikt over een agrarische bestemming. Voorheen stond hier een actieve boerderij. Na het stoppen van de agrarische activiteiten zijn diverse schuren gesloopt en is de boerderij gerenoveerd tot de huidige luxe woonboerderij. Van oudsher zit hier dus nog de agrarische bestemming op. Dit biedt mogelijkheden voor het houden van dieren en agrarisch gerelateerde activiteiten. De gemeente Hellendoorn heeft informeel aangegeven na te willen denken over een woonbestemming, maar dit is formeel nog niet aangevraagd óf toegezegd. Een agrarische bestemming kan invloed hebben op financieringsmogelijkheden. Sommige banken financieren wel een agrarische bestemming, sommige banken niet. We raden dus aan om op voorhand bij jouw financieel adviseur te controleren wat de mogelijkheden zijn. Heb je andere (bedrijfsmatige) plannen met het geheel? Informeer dan bij de gemeente naar de mogelijkheden.

Kenmerken

- Woonoppervlakte: circa 267 m²
- Inhoud: circa 1.261 m³
- Perceeloppervlakte: 9.930 m²
- Bouwjaar: 1980, maar nadien aanzienlijk uitgebouwd en gerenoveerd.

We kunnen gerust concluderen dat er niet vaak zo'n prachtige woning in de verkoop komt, die een schitterende ligging combineert met een luxe afwerking, een royaal perceel en een grote schuur. Dit is een woning die je moet beleven, om echt te ervaren hoe mooi de woning en de plek is.











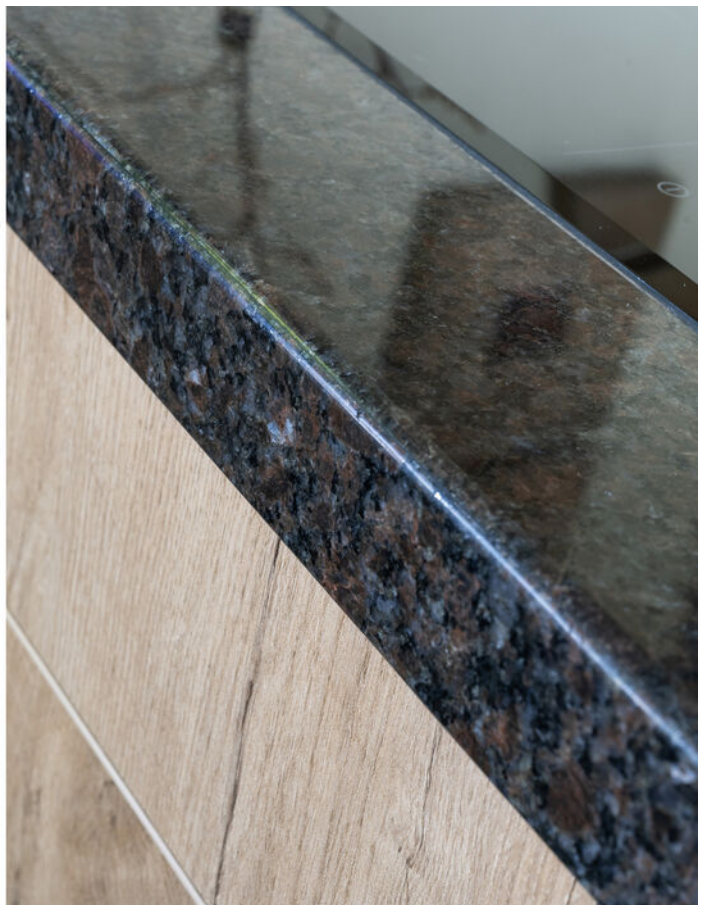






























Aanbouw













Buiten en schuur





















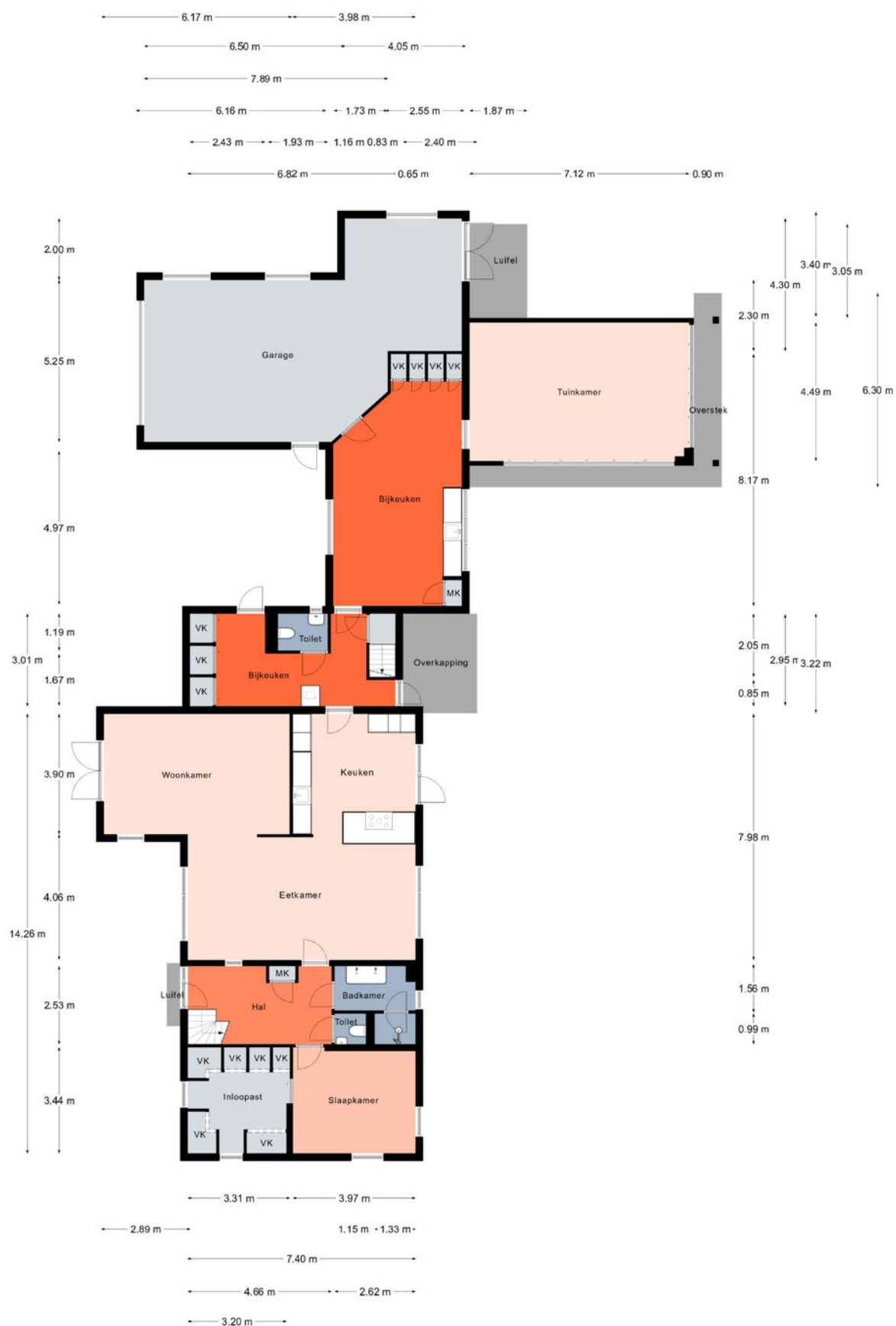


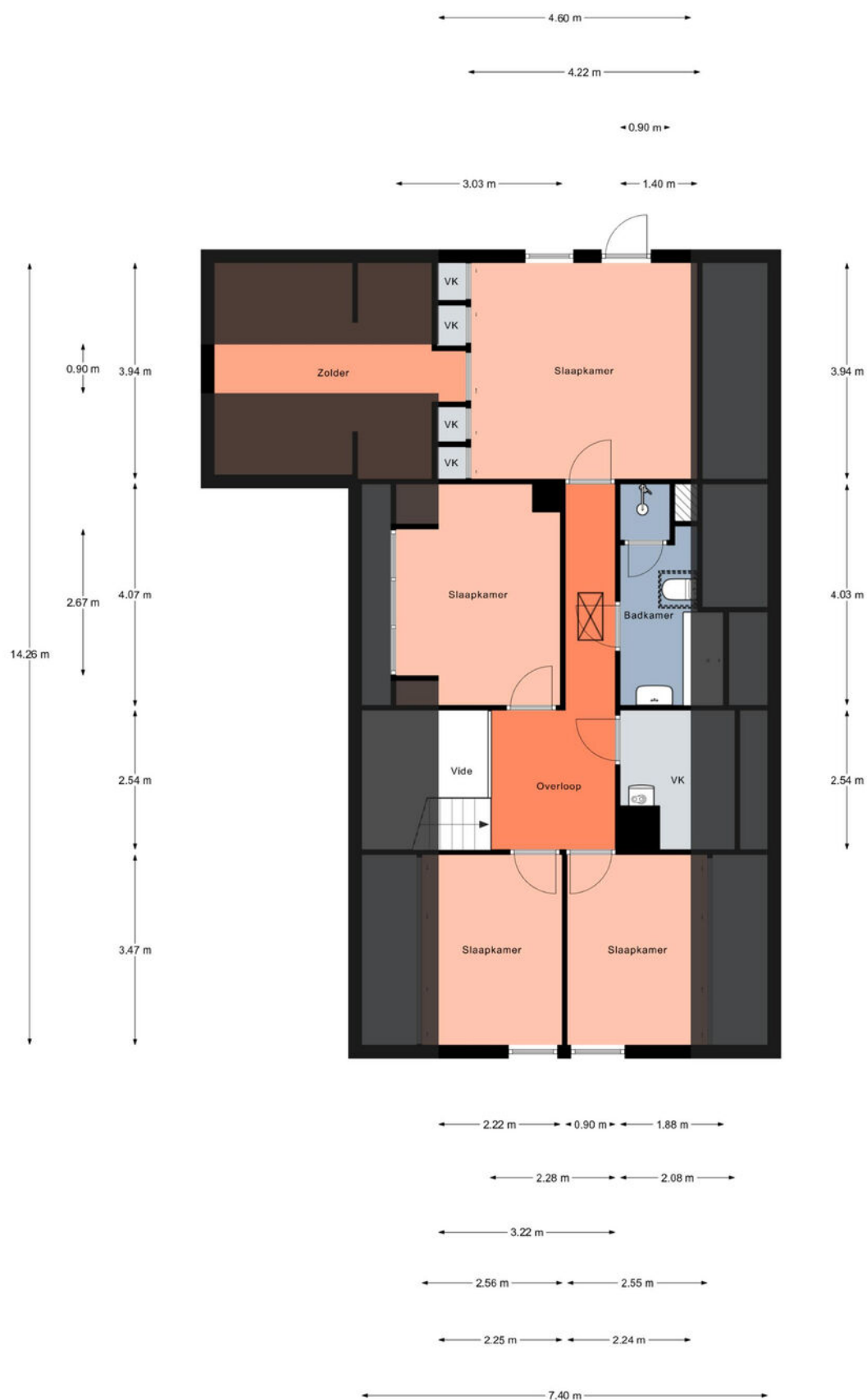


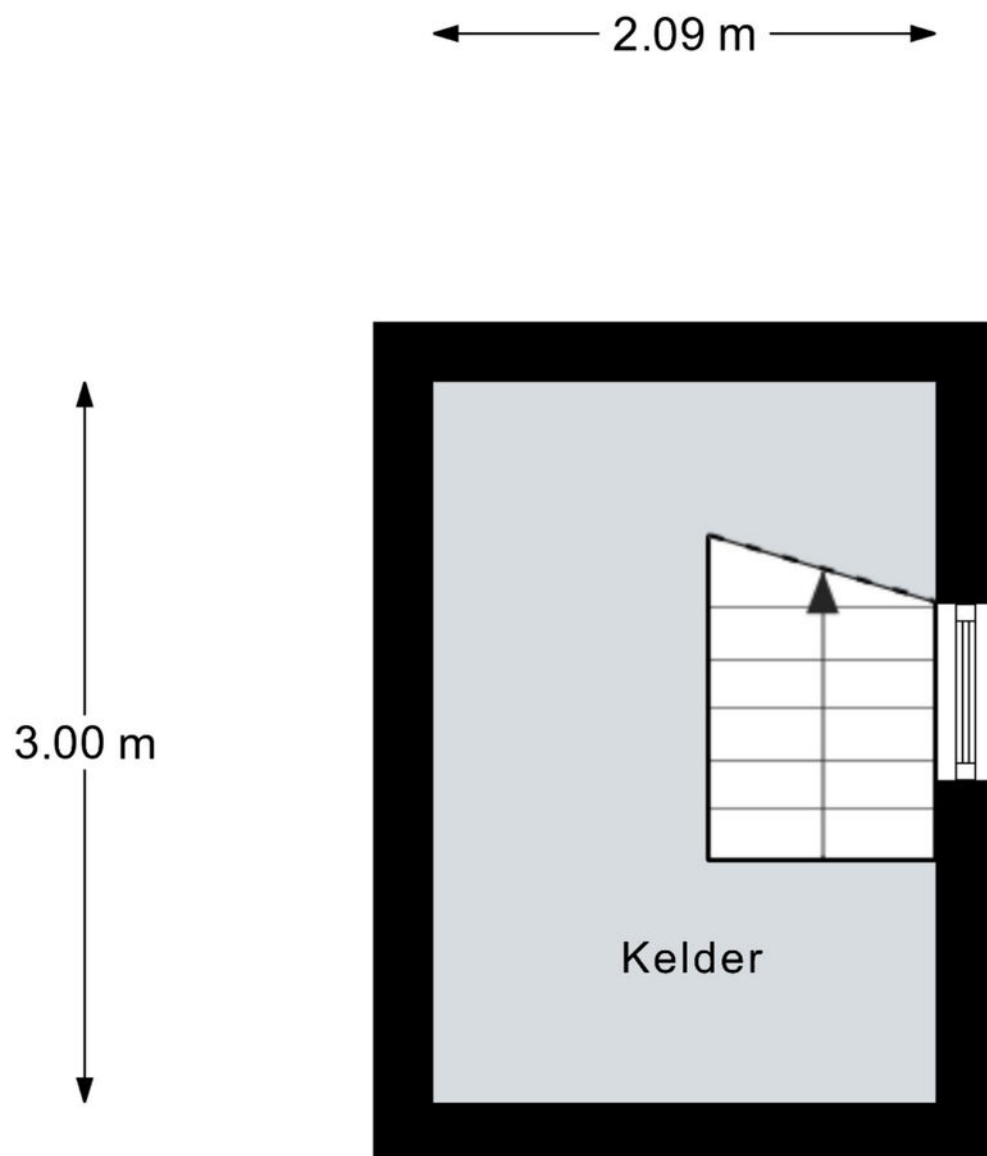
Grenzen indicatief



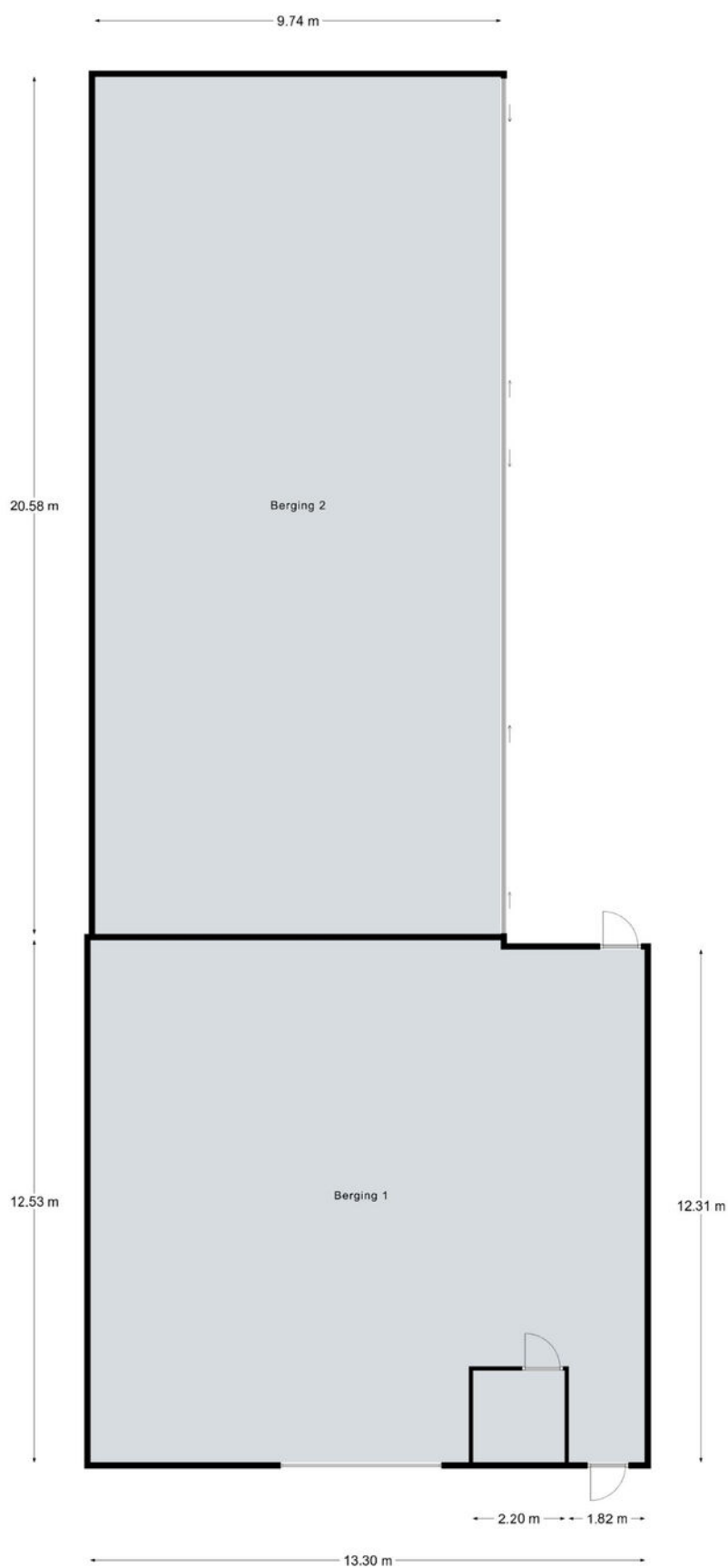






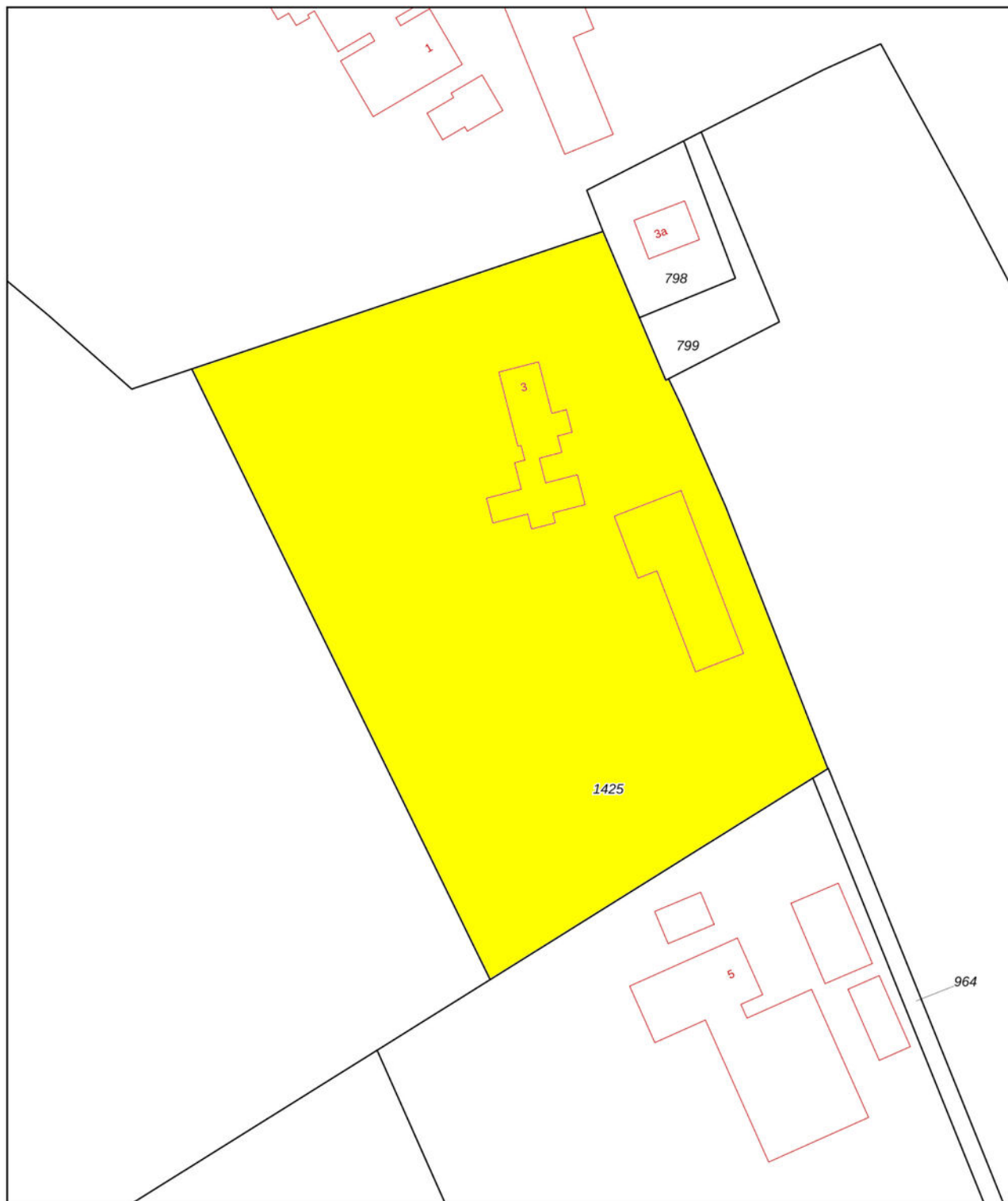


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Kadastrale kaart

Uw referentie: Eekteweg 3 haarle



0 10 20 30 40 50m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

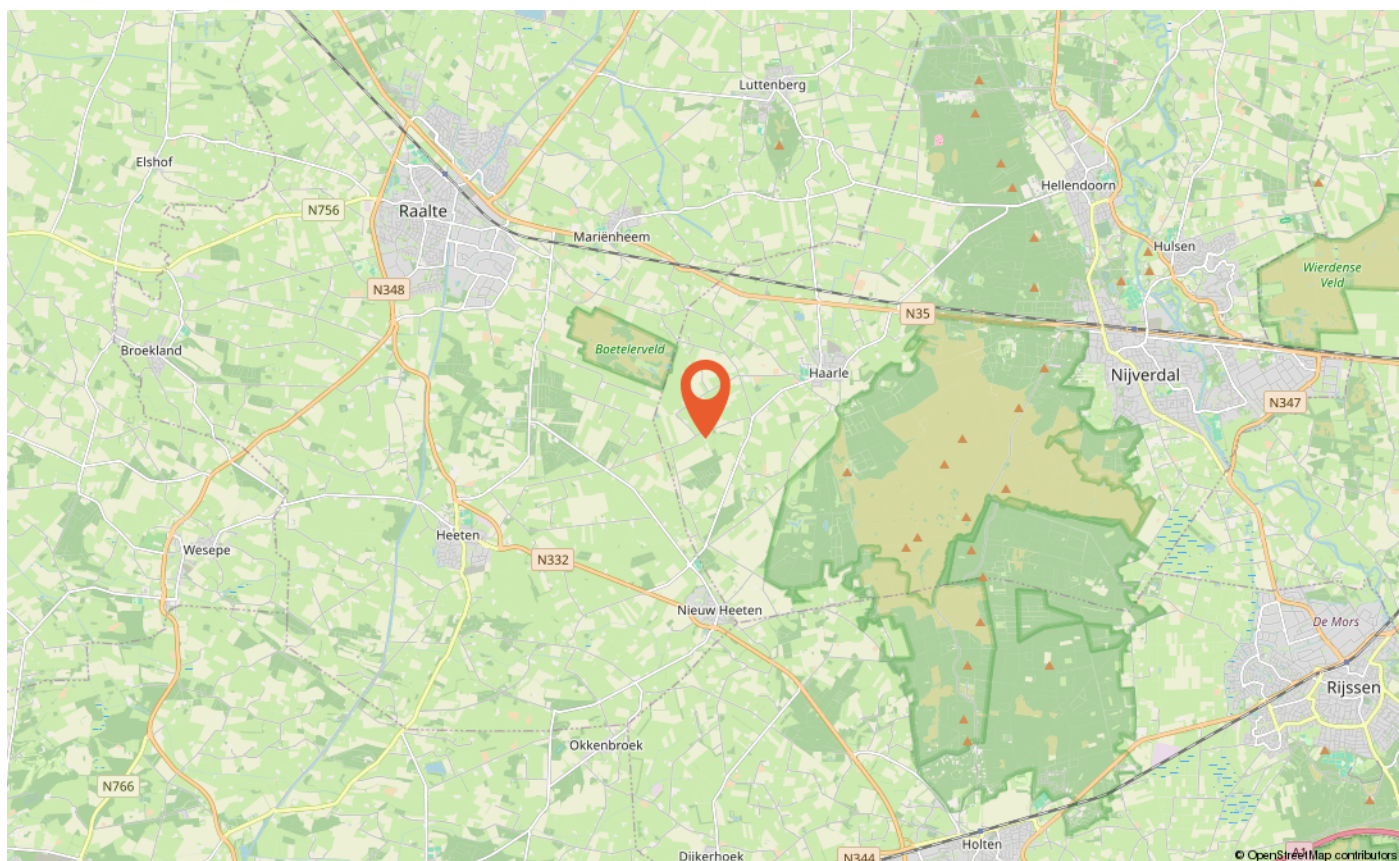
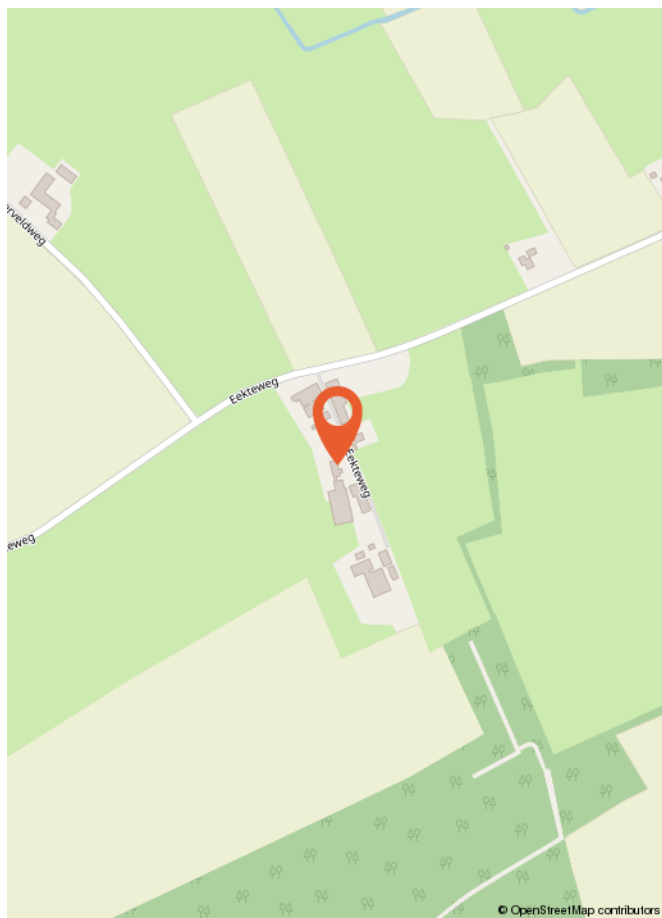
Kadastrale gemeente Hellendoorn
Sectie S
Perceel 1425

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



LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Lamp slaapkamer beneden en lamp woonkamer gaan mee		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten woonkamer gaan mee. De rest blijft achter		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé gordijnen, inloopkast en keuken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Pvc vloer blijft achter	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Combi stoomoven blijft achter	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Close-in boiler bijkeuken	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Ornament vogel drinkschaal gaat mee. Beelden gaan mee.		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Inrichting tuinkamer	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

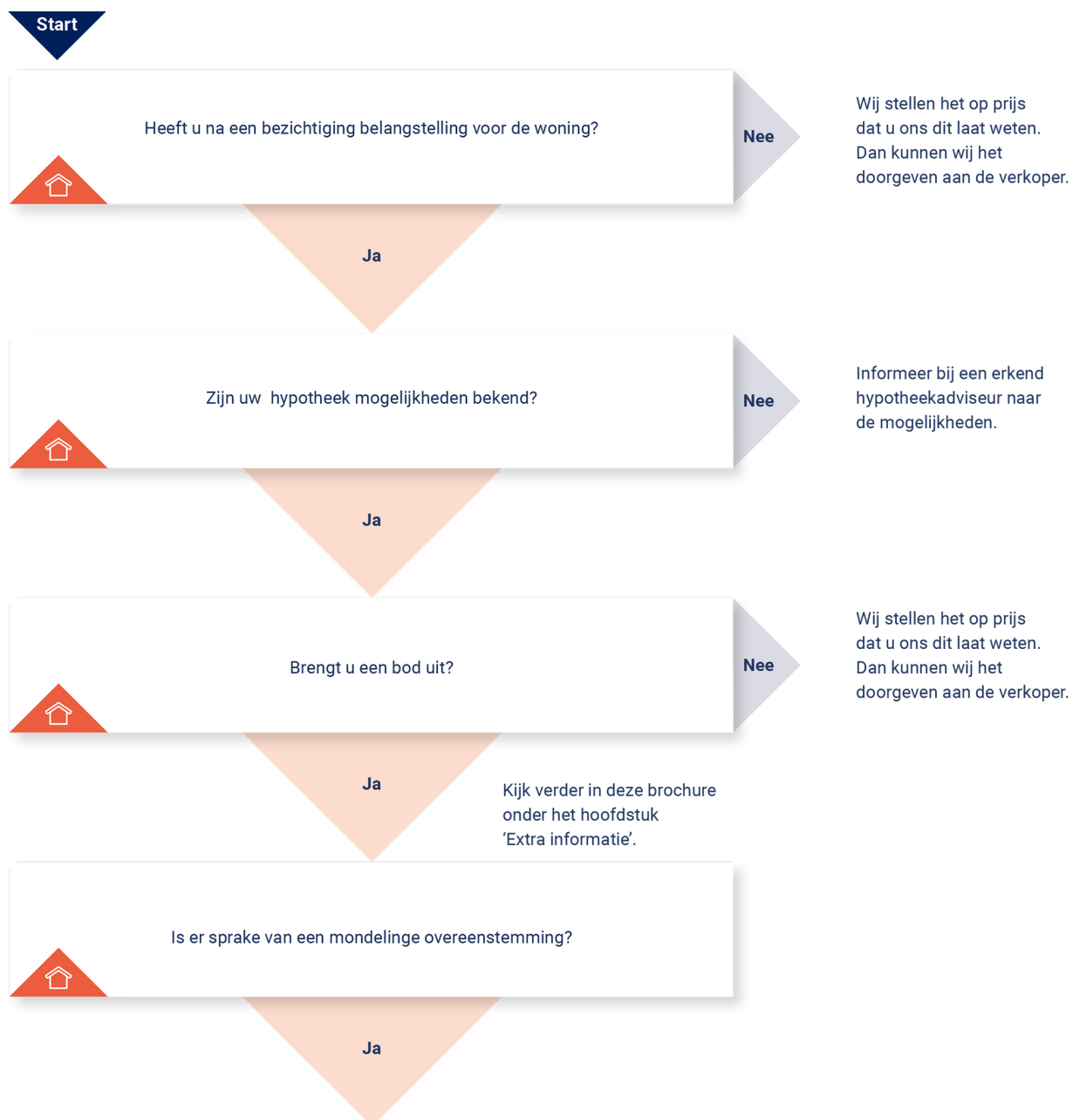
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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

eekteweg3.nl

HANNINK
MAKELAARS

Eekteweg 3, Haarle



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.

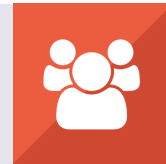
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

