HANNINK MAKELAARS

Wij brengen dromen thuis

Tjalkstraat 17
8152 CM Lemelerveld

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 550.000 k.k.
Woonoppervlakte	154 m²
Perceeloppervlakte	242 m²
Inhoud	599 m³
Bouwjaar	1992
Energielabel	A

OMSCHRIJVING

Soms komt er een woning voorbij waar je echt door wordt verrast. Deze volledig gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning is daar het perfecte voorbeeld van. De woning is de afgelopen jaren met veel zorg en oog voor detail gemoderniseerd en uitgebouwd.

Het resultaat? Een instapklare, luxe afgewerkte gezinswoning met een prachtige keuken, sfeervolle badkamer (2025), moderne PVC vloer (2025), airco (2025). Zelfs de tuin is perfect!

In Lemelerveld geniet je van het beste van twee werelden: de rust en ruimte van een gezellig dorp én alle dagelijkse voorzieningen in eigen dorp. Basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen, speeltuinen en winkels liggen allemaal binnen handbereik, maar ook het groene buitengebied is dichtbij. Het dorp heeft een actief verenigingsleven en een warme, betrokken sfeer.

Begane grond
Hal met meterkast en modern toilet. Bij binnenkomst valt direct de stijlvolle afwerking op.
Wat deze woning uniek maakt; de exclusieve woonkeuken is een echte eyecatcher en vormt het hart van het huis. De keuken is voorzien van een modern eiland, diverse inbouwapparatuur, waaronder een praktische Quooker. Aan de voorzijde zit de woonkamer, een gezellige plek om tot rust te komen, voorzien van gezellige houtkachel en airco. In de uitbouw aan de achterzijde (met lichtstraat!) vinden we de eetkamer. Een fijne ruimte om te tafelen en te kletsen. Grote schuifdeuren geven verbinding met de tuin.

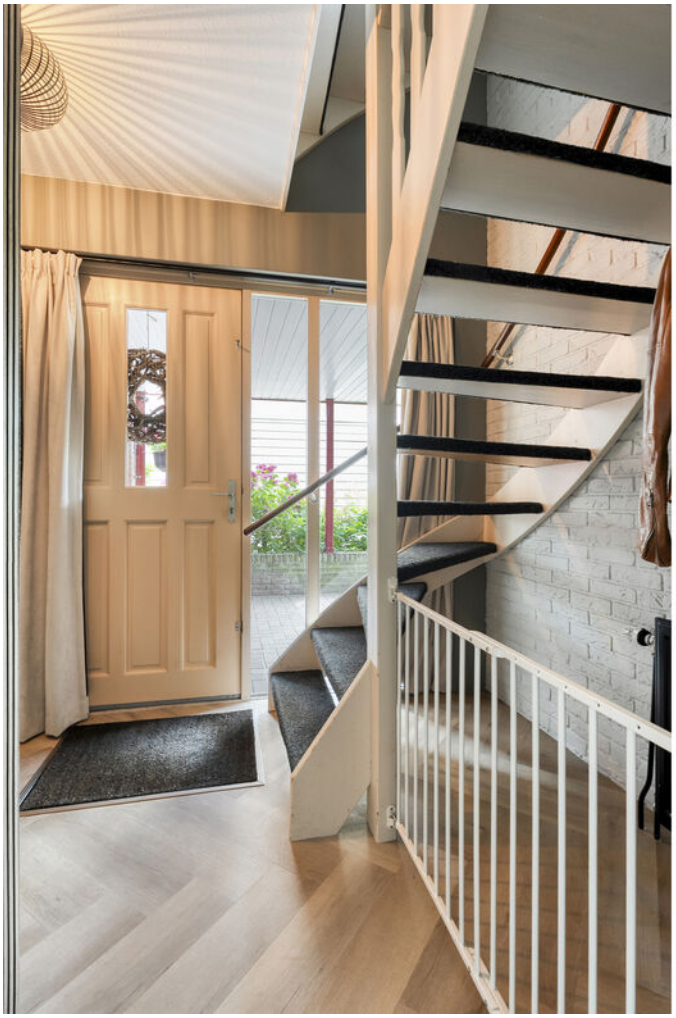
Eerste verdieping
Drie ruime slaapkamers en een vierde zeer ruime slaapkamer op de garage gebouwd. Vooral die laatste is, mede dankzij de dakkapellen, heel erg groot. De badkamer is in 2025 volledig vernieuwd en voorzien van dubbele wastafel, inloopdouche, tweede toiletoile en een designradiator. De ingebouwde kranen, de schalen op het meubel en de tegels zorgen voor een luxe uitstraling en een warme sfeer.

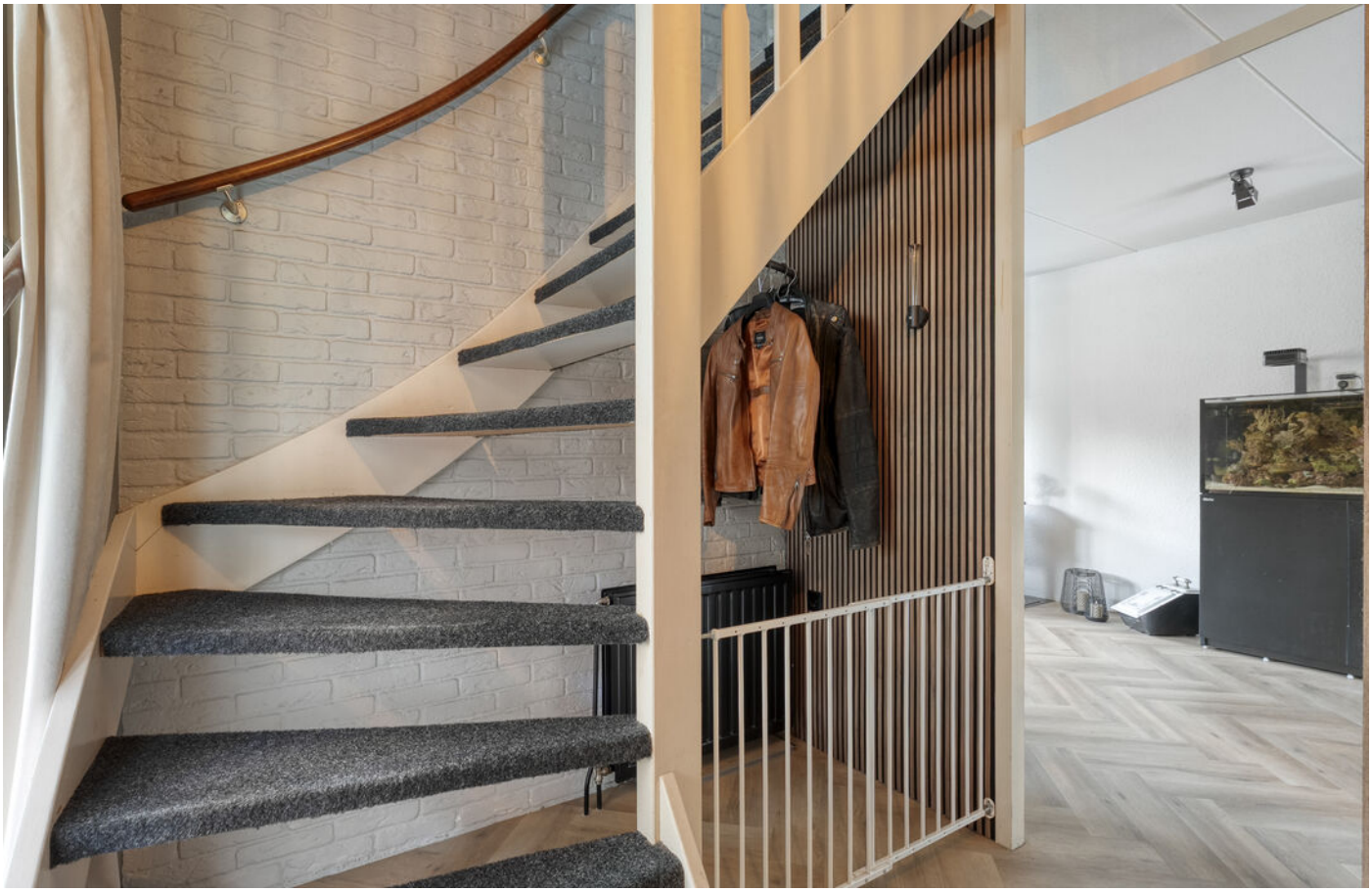
Vaste trap naar de tweede verdieping
Overloop met opstelling voor de wasmachine en droger. Vijfde slaapkamer, welke ook zeer ruim is.

En dan de tuin. Sfeervol en fraai aangelegd. Met prachtige olijfbomen, een luxe overkapping (2023) met glaswanden, sfeervolle terrassen en volop privacy is dit de ideale plek om tot rust te komen of gezellig te genieten met familie en vrienden.

Bijzonderheden
- Volledig gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning.
- Royale uitbouw met fraaie lichtstraat.
- Drie dakkapellen.
- Luxe keuken en moderne badkamer.
- Visgraat PVC-vloer op de begane grond.
- 12 zonnepanelen.
- Airconditioning en horren.
- Sfeervolle tuin met olijfbomen en nieuwe overkapping.
- Instapklaar en uitstekend onderhouden.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door alles wat deze prachtige woning te bieden heeft!



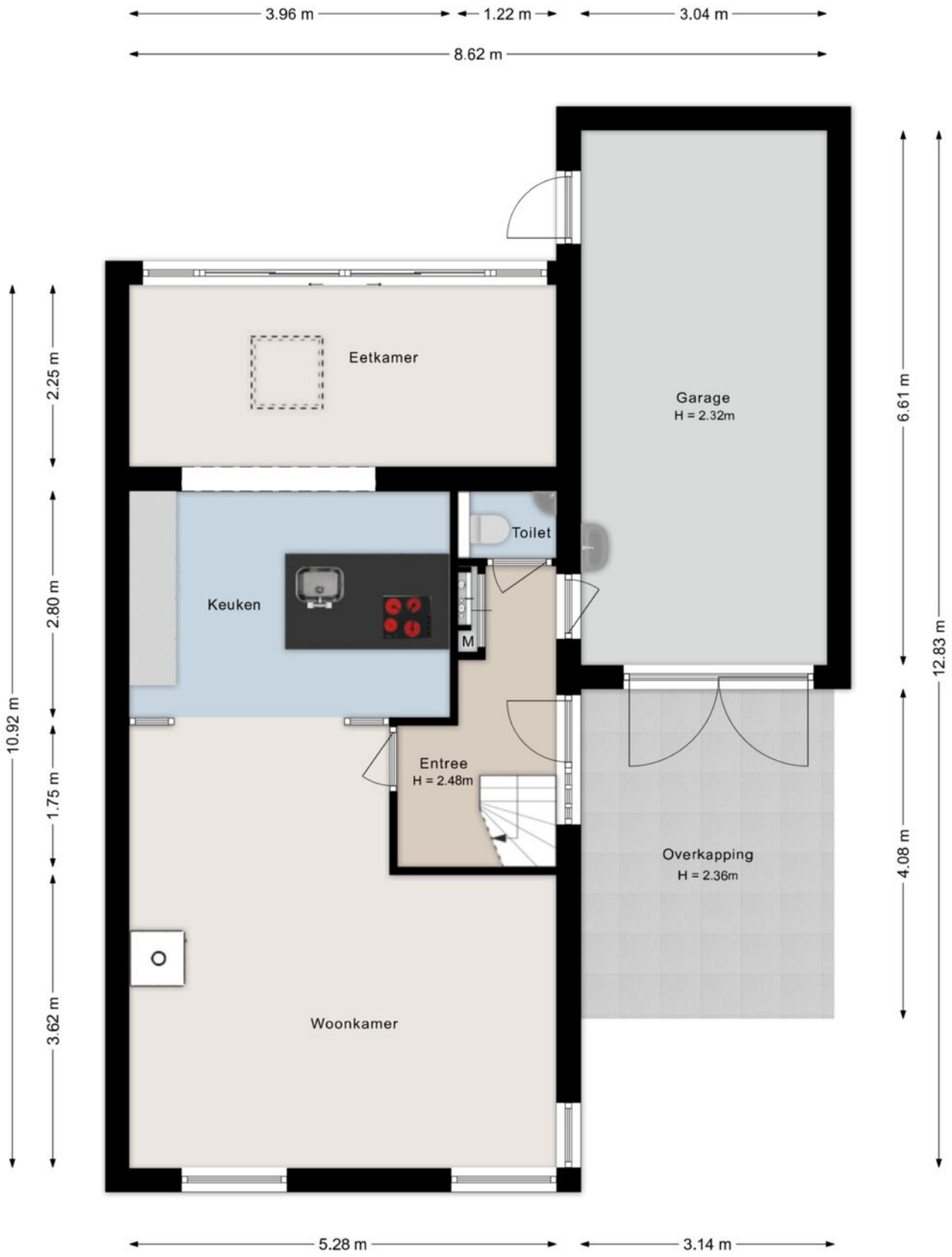


zit te dromen,
50 jaar geleden gekomen.
de je in Vroomshoop,
en tot wanhoop.
je onder je matras,
limste van de klas.
stelde je je voor,
je liefde verloor.
moeilijk om te onthouden,
liefde gaan trouwen.
wamen erbij,
ere was voorbij.
slapen moet.
wel,
t zo snel.
aag doet,

zit te dromen,
50 jaar geleden gekomen.
de je in Vroomshoop,
n tot wanhoop.
je onder je matras,
limste van de klas.
stelde je je voor,
e liefde verloor.
moeilijk om te onthouden,
liefde gaan trouwen.
wamen erbij,
ere was voorbij.
n moet.

SIEMENS
SIEMENS

PLATTEGROND

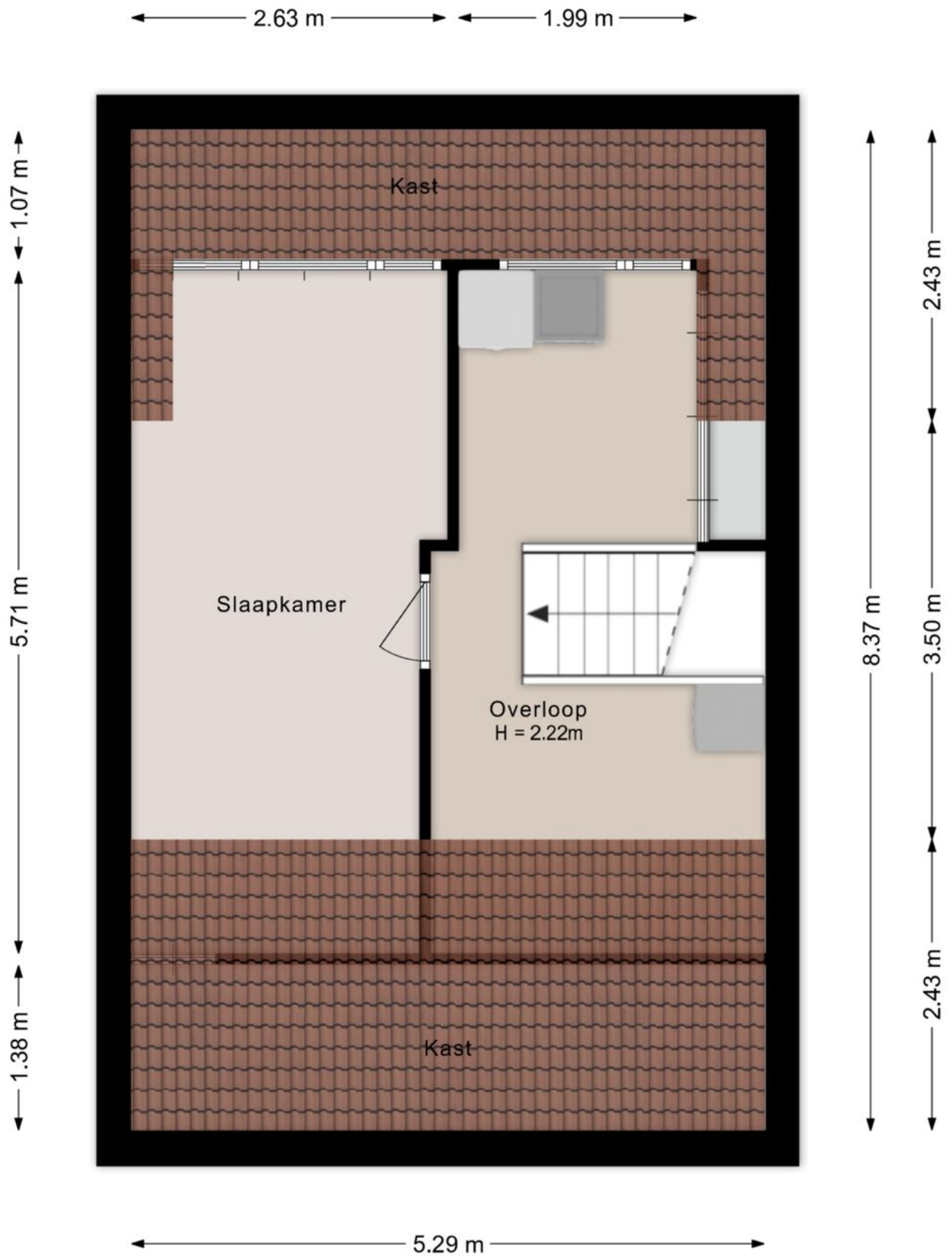


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

PLATTEGROND

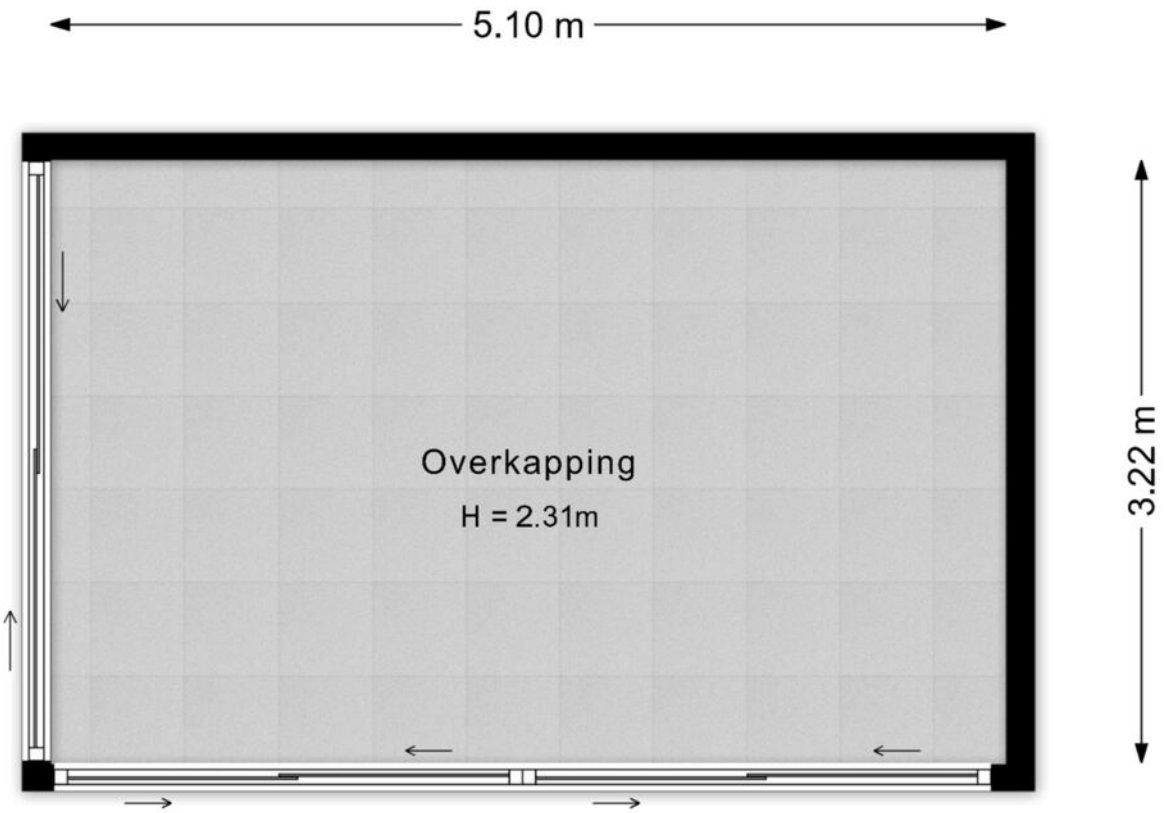
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

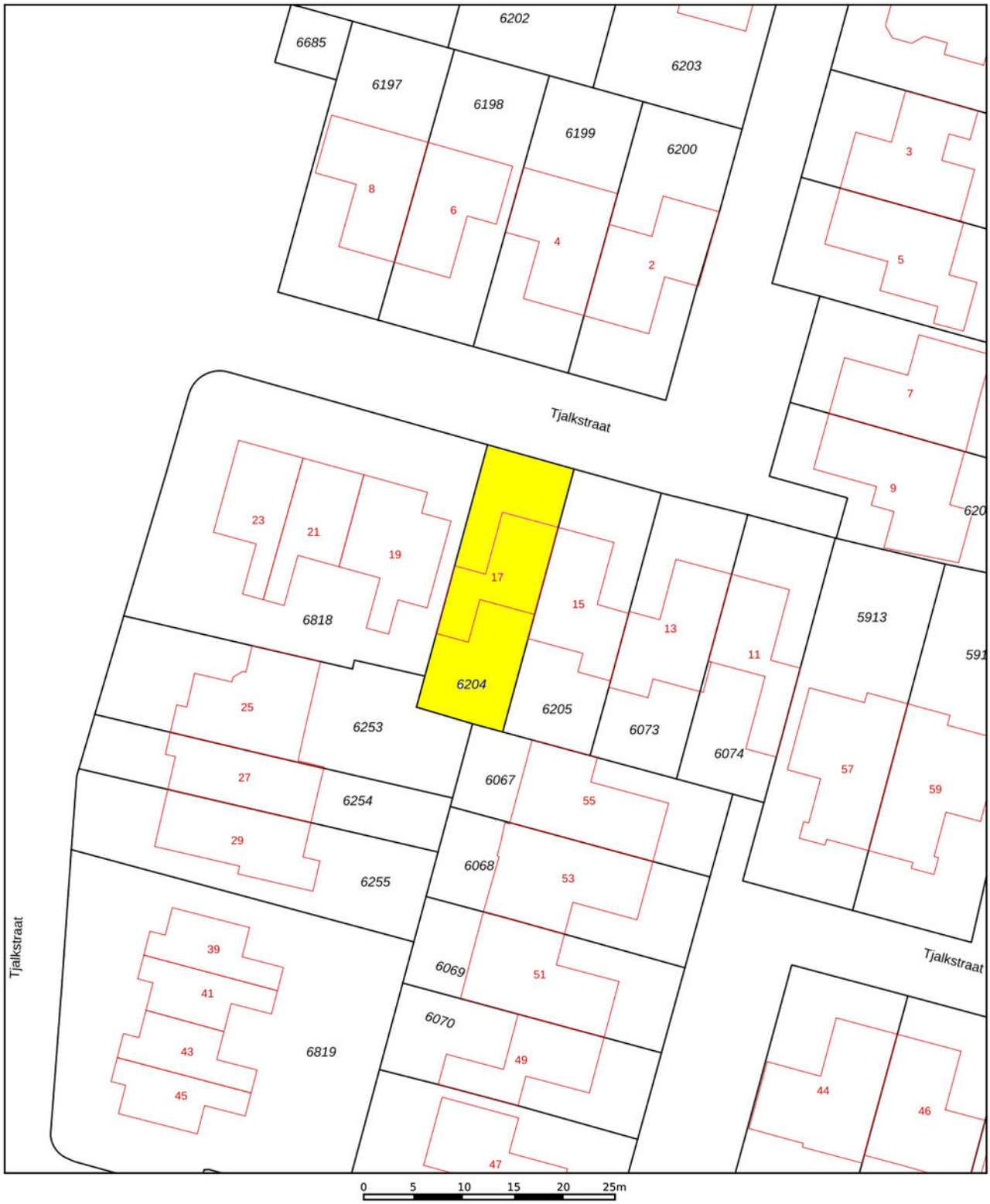


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tjalkstraat 17



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

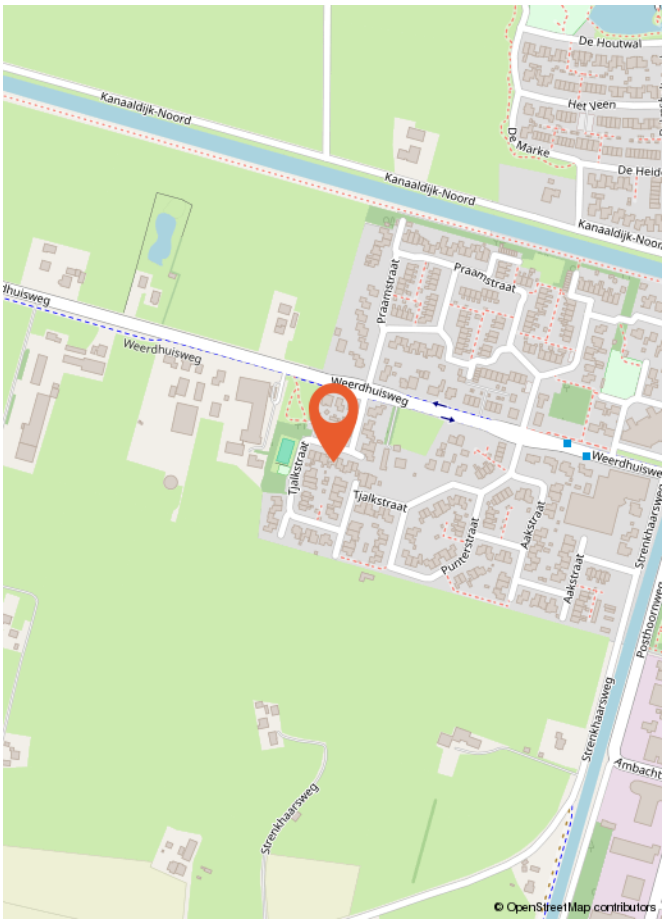
Schaal 1: 500

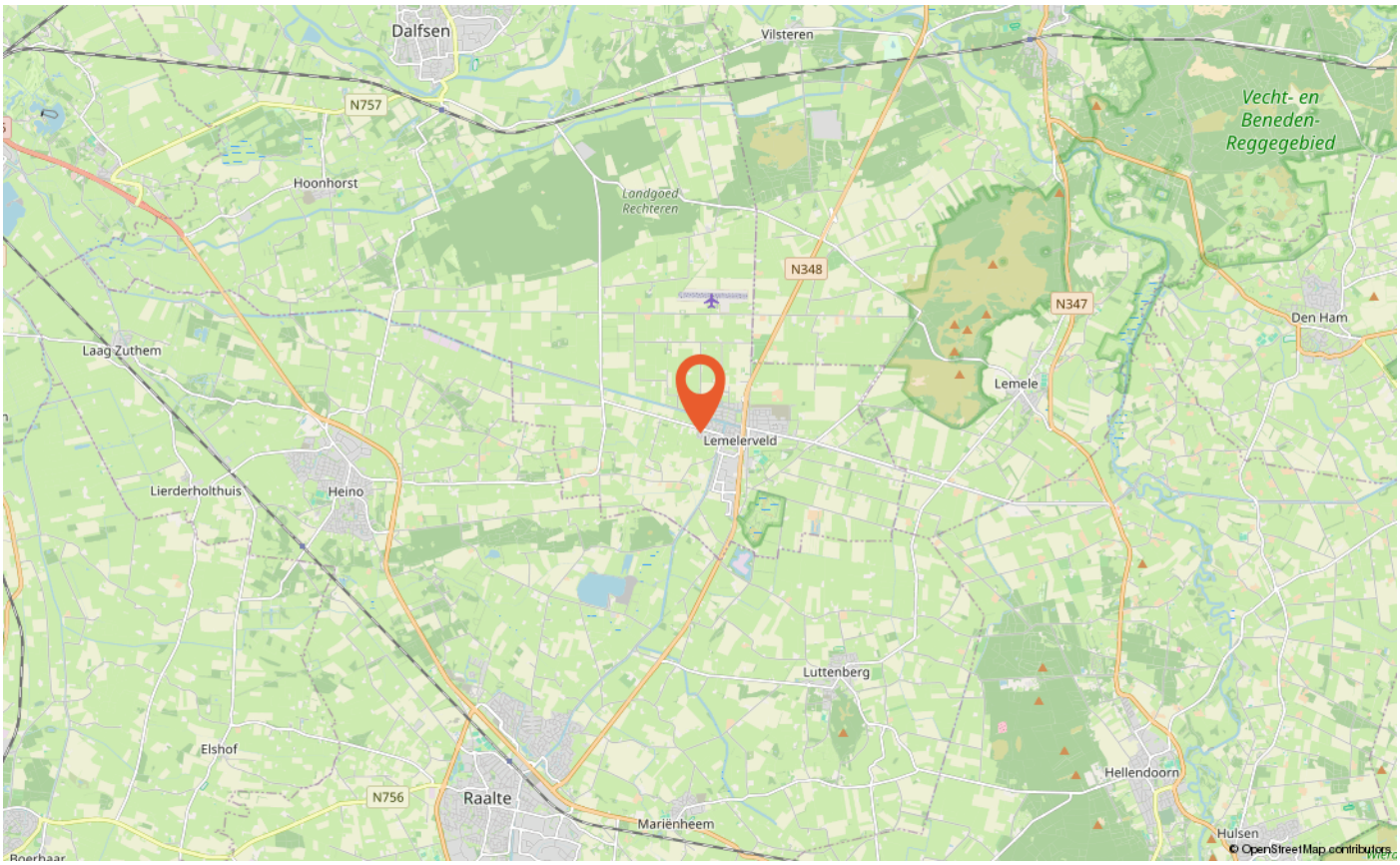
Kadastrale gemeente	Dalfsen
Sectie	F
Perceel	6204

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


De Houtwal
Kanaaldijk-Noord
Het veen
De Marke
Kanaaldijk-Noord
Kanaaldijk-Noord
Praamstraat
Praamstraat
Weerdhuisweg
Weerdhuisweg
Weerdhuisweg
Tjalkstraat
Tjalkstraat
Punterstraat
Aakstraat
Aakstraat
Strenkhaarsweg
Strenkhaarsweg
Strenkhaarsweg
© OpenStreetMap contributors


Dalfsen
Vilsteren
N757
Vecht- en Beneden-Reggegebied
Hoonhorst
Landgoed Rechteren
N348
N347
Den Ham
Laag Zuthem
Lemele
Lemelerveld
Lierderholthuis
Heino
Luttenberg
Elshof
Hellendoorn
N756
Raalte
Marienheem
Hulsen
© OpenStreetMap contributors

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
- Losse Kledingkasten slaapkamers 2x en 2x kasten schuur		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- waterontharder/Vitalizer		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			X
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
uitgezonderd Agapanthus		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

EXTRA INFORMATIE

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

Start

Heeft u na een bezichtiging belangstelling voor de woning?

Nee → Wij stellen het op prijs dat u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het doorgeven aan de verkoper.

Ja

Zijn uw hypotheek mogelijkheden bekend?

Nee → Informeer bij een erkend hypotheekadviseur naar de mogelijkheden.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee → Wij stellen het op prijs dat u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het doorgeven aan de verkoper.

Ja → Kijk verder in deze brochure onder het hoofdstuk 'Extra informatie'.

Is er sprake van een mondelinge overeenstemming?

Ja

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 verzorgd 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 officiëel eigenaar van de woning.

Gefeliciteerd!

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

tjalkstraat17.nl

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

Wij brengen dromen thuis

HANNINK
MAKELAARS