



Westerflier 5
8103 HM Raalte

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 639.000 k.k.
Woonoppervlakte	197 m ²
Perceeloppervlakte	347 m ²
Inhoud	669 m ³
Bouwjaar	2001
Energielabel	A+

OMSCHRIJVING

Royale twee-onder-een-kapwoning met ca. 200 m² woonoppervlakte, A+ energielabel en zonnige tuin

Op zoek naar ruimte, comfort én een fijne plek om thuis te komen? Dan is Westerflier 5 in Raalte absoluut een bezichtiging waard!

Deze zeer royale en uitstekend verzorgde twee-onder-een-kapwoning biedt maar liefst ca. 200 m² woonoppervlakte en staat op een perceel van 347 m². De woning beschikt over een heerlijke woonkeuken, een ruime woonkamer, drie grote slaapkamers én een royale zolderverdieping met volop mogelijkheden voor extra kamers, een werkplek of hobbyruimte.

Daar komt nog bij: energielabel A+, 16 zonnepanelen, volledige isolatie, vloerverwarming op de begane grond, een brede oprit voor meerdere auto's en een extra brede, zonnige achtertuin met overkapping.

En dat alles in een rustige en kindvriendelijke woonwijk, in één van de geliefde woonomgevingen van Raalte.

Indeling

Begane grond

Via de royale entree/hal zijn onder andere het toilet, de meterkast, de garage, de woonkamer en de keuken bereikbaar.

De woonkamer en woonkeuken vormen samen het hart van de woning. De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde en heeft dankzij de grote raampartijen een prachtig zicht op de tuin. De ligging aan de achterzijde zorgt bovendien voor veel privacy. Er is alle ruimte voor een royale zithoek en via de terrasdeuren loop je zo de tuin in.

Met de en-suite deuren kom je in de ruime woonkeuken aan de voorzijde van de woning. Een heerlijke plek om uitgebreid te koken en met een groot gezelschap te tafelen. De keuken

is verzorgd uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat (2025), vaatwasser, koelkast en oven.

Vanuit de entree is de royale garage bereikbaar. Deze is ruim opgezet en aan de achterzijde ingericht als separate bijkeuken, met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Zowel de garage als de bijkeuken beschikken over een eigen buitendeur en zijn volwaardig onderdeel van de woning. Hierdoor zijn hier in de toekomst diverse mogelijkheden denkbaar, bijvoorbeeld voor het realiseren van een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot de badkamer en drie zeer ruime slaapkamers. Alle slaapkamers bieden volop ruimte voor twee persoons bedden en eventueel een werk of studeerplek. 2 slaapkamers hebben een vaste kasten wand. De royale badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over een ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping met dakkapel. Een ideale verdieping voor bijvoorbeeld een hobbyruimte, thuiswerkplek, speelruimte of extra slaapkamer(s).

Ook voor bergruimte is hier volop plek. De combi-ketel is op deze verdieping opgesteld (bj. 2018). Daarnaast beschikt de woning over een warmtepomp (Adler Castra, bouwjaar 2023) met alleen een buitenunit. Deze is gekoppeld aan de cv-installatie, maar kan ook zelfstandig functioneren.

De woning biedt daarmee ook interessante mogelijkheden voor verdere verduurzaming richting gasloos wonen.

OMSCHRIJVING

Tuin en parkeren

De extra brede en verzorgde achtertuin ligt op het zuiden en biedt dankzij de royale breedte en diepte altijd wel een plek in de zon of juist de schaduw. De tuin is sfeervol aangelegd en beschikt over een gezellige overkapping met windschermen. Een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen.

Ook aan de voorzijde is opvallend veel ruimte. De extra brede oprit biedt plaats aan twee auto's naast elkaar. Bovendien is er voldoende ruimte om bijvoorbeeld een caravan of camper op eigen terrein te parkeren of in te pakken, zonder dat je daarvoor elders hoeft te parkeren.

Bijzonderheden

- Royale twee-onder-een-kapwoning
- Ca. 197 m² woonoppervlakte
- Ca. 669 m³ inhoud
- Perceel van 347 m²
- Bouwjaar 2001
- Energielabel A+
- 16 zonnepanelen
- Volledig geïsoleerd
- In 2026 zijn de gevels gereinigd en geïmpregneerd
- Vloerverwarming op de begane grond
- Royale woonkeuken
- Drie zeer ruime slaapkamers
- Grote zolderverdieping met dakkapel en volop mogelijkheden
- Royale garage met separate bijkeuken
- Mogelijkheid om in de toekomst een slaap- en badkamer op de begane grond te realiseren
- Extra brede oprit met ruimte voor twee auto's
- Extra brede, zonnige achtertuin op het zuiden
- Gezellige overkapping met windschermen
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk

Een woning van dit formaat, met deze hoeveelheid woonruimte, een brede oprit, achterom én een royale zonnige tuin, komt niet iedere dag op de markt. Tel daar het uitstekende energielabel A+ en de fijne ligging in Raalte bij op en je hebt een woning die echt veel te bieden heeft.

Wij zijn enthousiast over Westerflir 5. Ben jij dat ook? Plan dan zeker een bezichtiging en ervaar zelf hoeveel ruimte en mogelijkheden deze woning te bieden heeft!





















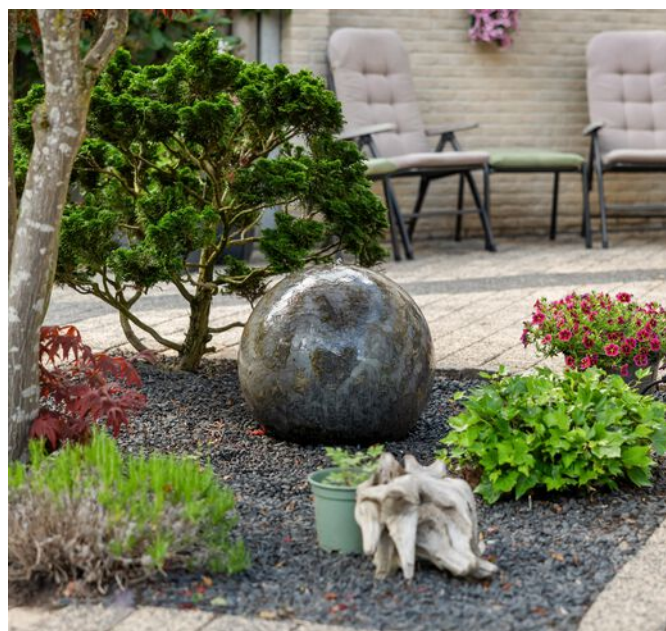
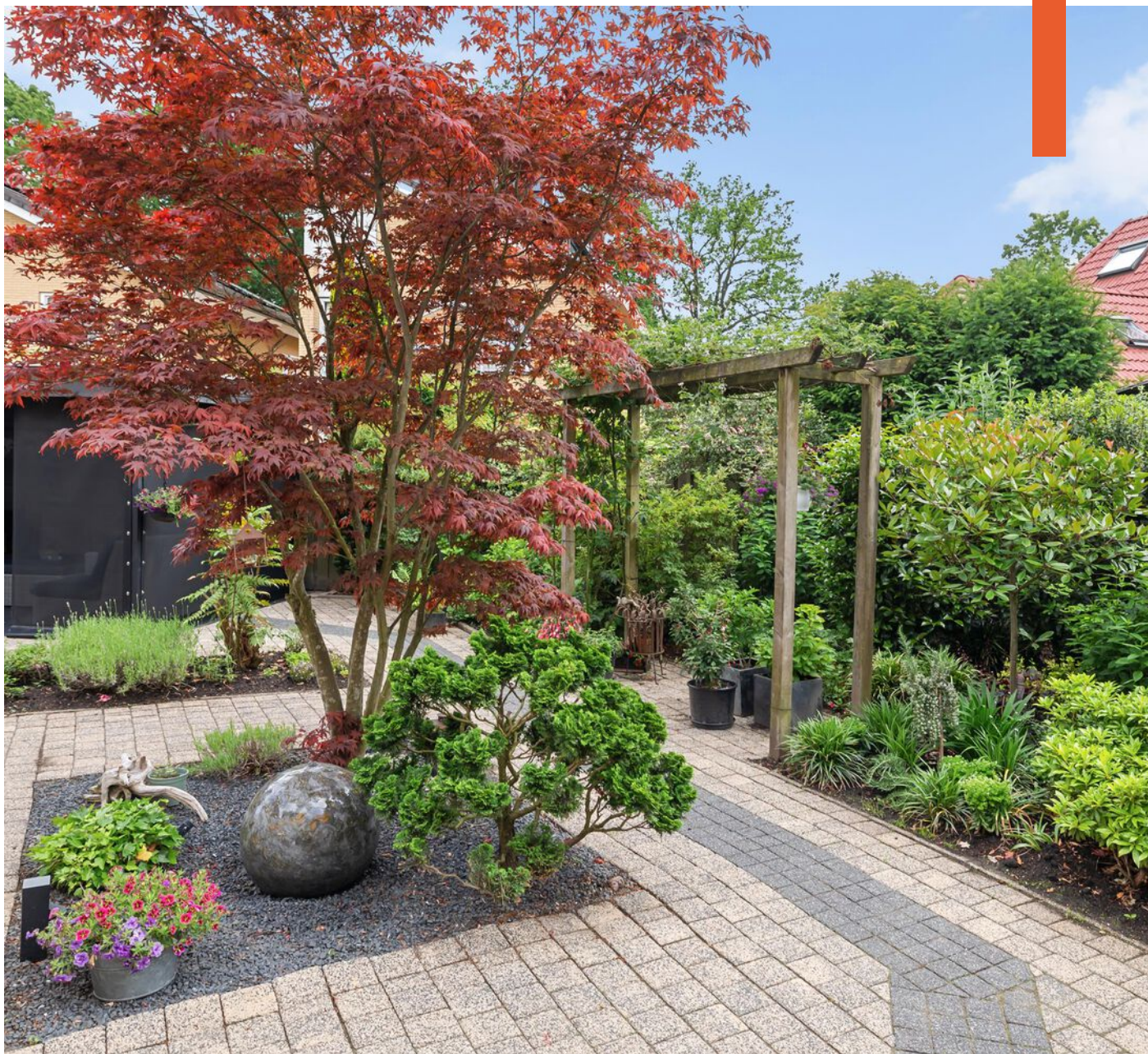










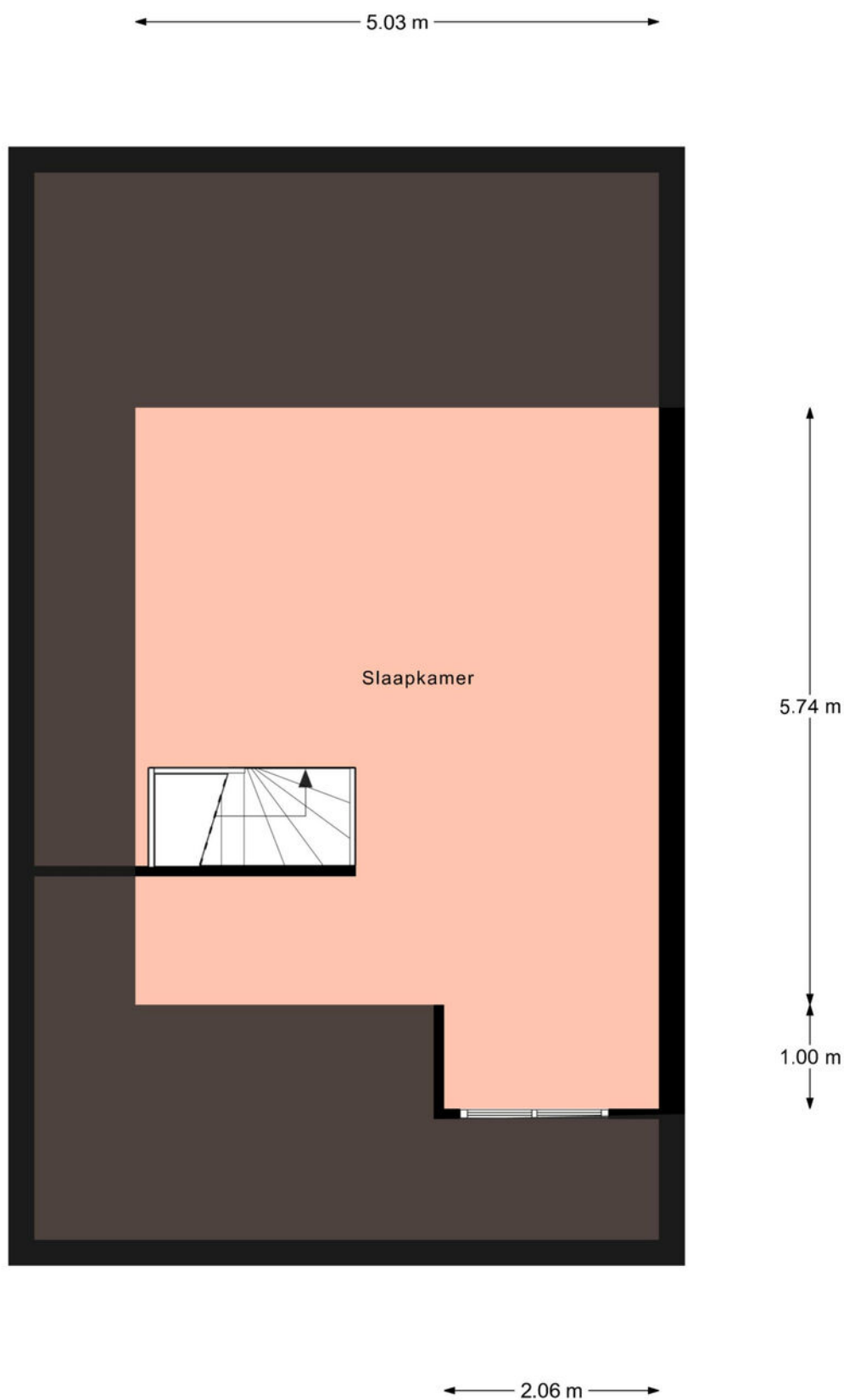


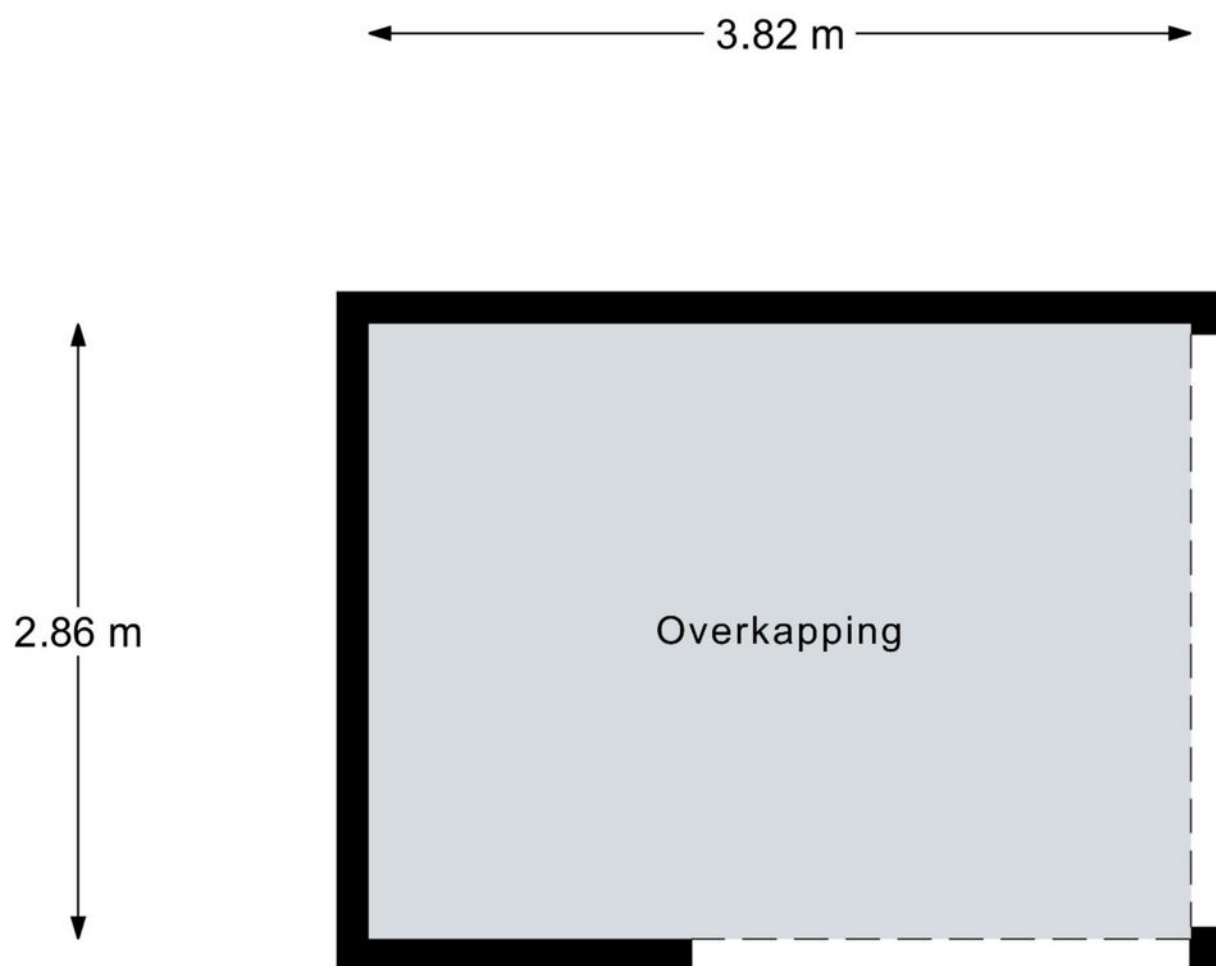












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

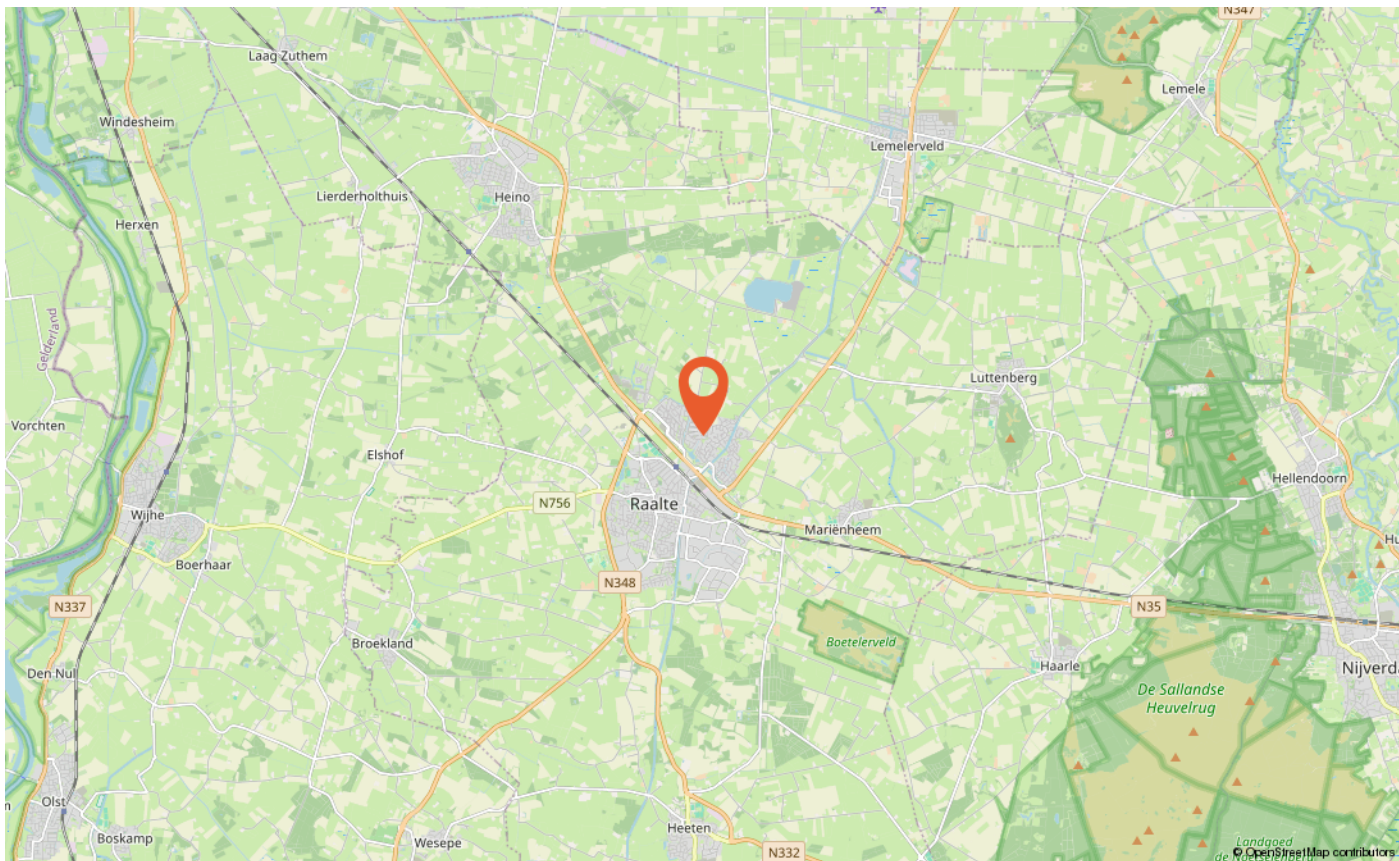
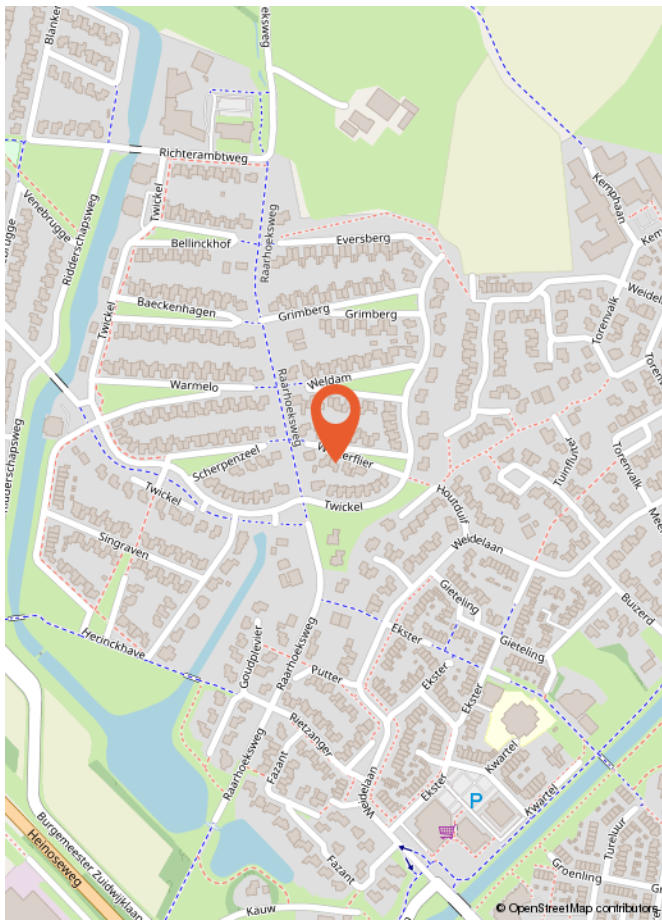
Kadastrale kaart

Uw referentie: westerfliet 5



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer			
 Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente Raalte	
 Voorlopige kadastrale grens		Sectie A	
 Administratieve kadastrale grens		Perceel 5584	
 Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 september 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Plafonniere 2 stuks slaapkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Horren tuindeuren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Mechanische ventilatie	X		
- Close-in boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Meubels tuinhuisje			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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

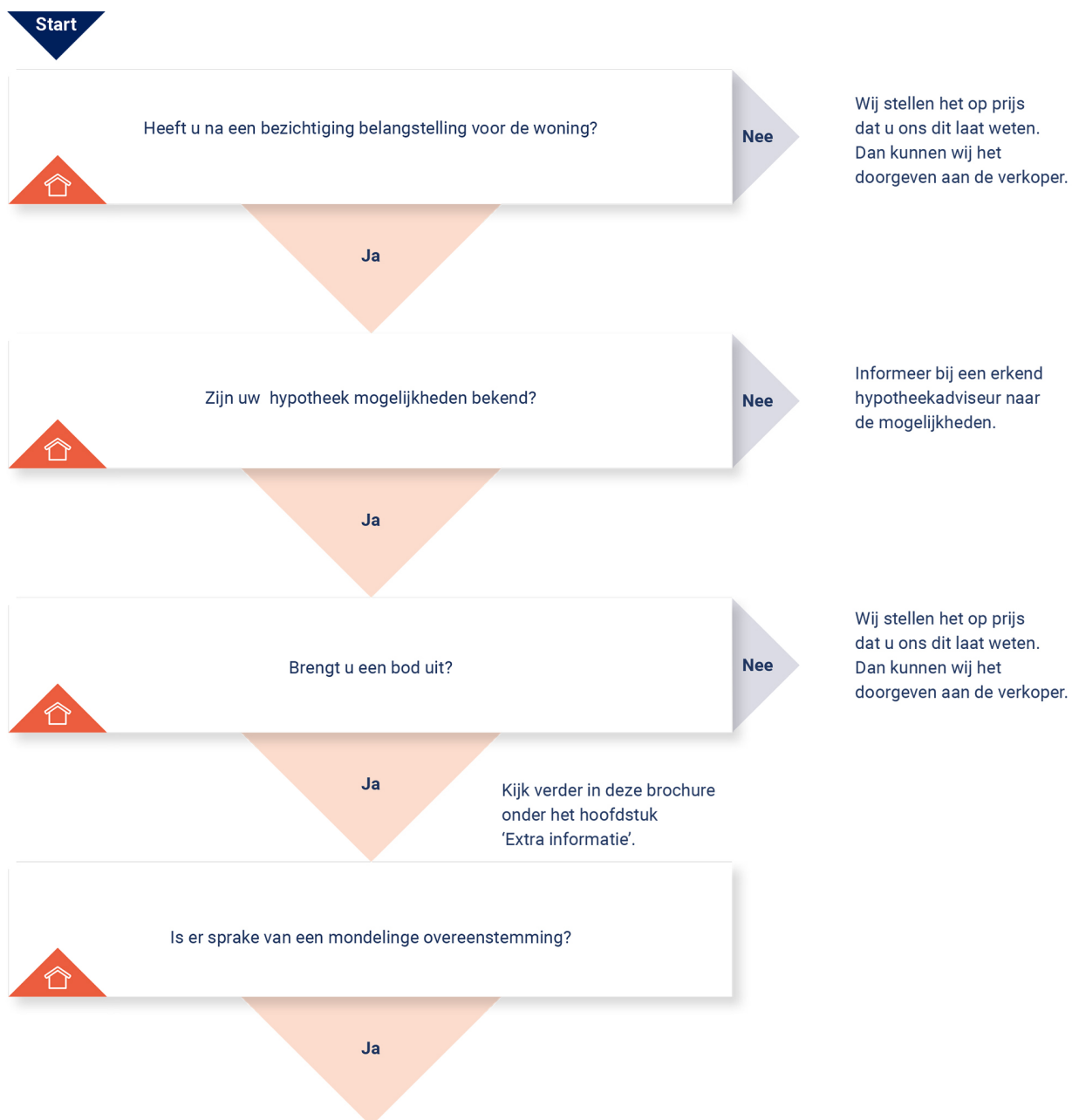
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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

westerflier5.nl

HANNINK
MAKELAARS

Westerflier 5, 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.

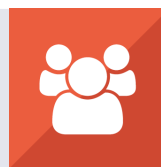
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

