HANNINK
MAKELAARS

Wij brengen dromen thuis



Schanebroeksweg kavel 2
8105 Luttenberg

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 430.000 v.o.n.
Perceeloppervlakte	2128 m²

OMSCHRIJVING

In het fraaie buitengebied van Luttenberg ligt deze royale bouwkavel voor een vrijstaande woning met een oppervlak van 2.128 m².
Op deze ruime kavel heeft u de mogelijkheid om met een architect en aannemer naar keuze een prachtig ontwerp te realiseren!
Dit is een prachtige plek om te wonen: rust, ruimte en weids uitzicht over de landerijen. De prachtige Hanzesteden Ommen, Deventer en Zwolle, maar ook het gezellige Raalte en Nijverdal met alle voorzieningen liggen op relatief korte afstand. De kavel is ruimtelijk in het landschap ingebed waarbij u optimaal geniet van het buitenwonen!

Omschrijving
De kavel heeft een woonbestemming waar de bouw van een vrijstaande woning inclusief aaneengebouwde bijgebouwen van 1.000 m³ toegestaan is. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.
Wij adviseren u voortijdig een architect en/of aannemer te betrekken in het proces van aankoop.

Koopsom:
€ 430.000,-- vrij op naam

De koopsom van de grond is inclusief:
* omzetbelasting;
* kosten leveringsakte notaris;
* kadastrale inmeting door verkoper.
* aanwezig bodemonderzoek.

De koopsom van de grond is exclusief:
- de kosten van financiering: te weten afsluitkosten en kosten hypotheekakte;
- overige notaris- en kadastrale kosten;
- inrichting en verharding perceel
- landschappelijke inrichting van de kavel overeenkomstig het erfinrichtingsplan (vastgelegd in een overeenkomst tussen verkoper en gemeente waarbij de afspraken op koper overgaan)
- alle bouw- en legeskosten en kosten omgevingsvergunning;
- architect- en constructeurskosten;
- aansluitkosten nuts en een eventueel IBA-systeem. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of op het bestaande riool aan de Schanebroeksweg kan worden aangesloten.

Bijzonderheden van deze kavel
- Fantastische ligging in het groene buitengebied van Luttenberg op fietsafstand van nationaal park de Sallandse Heuvelrug;
- Veel vrijheid en riant uitzicht over de landerijen;
- Vrije keuze in architect en aannemer
- Recht van overpad voor de eigenaar van de Schanebroeksweg 11 zoals te zien op het kavelpaspoort

Overige kenmerken verkoop
- Projectnotaris Notariaat Salland te Raalte;
- De kosten voor de aanleg van nutsvoorzieningen zijn voor de koper.
- De koper dient zelf een aanvraag omgevingsvergunning (bouwvergunning) te regelen. De kavel wordt ter volledigheid aangeboden zonder aannemers- of architect-verplichting en in de huidige staat.
- De omlijning waarmee de kavel in de presentatie wordt aangeduid geeft een indicatie.

OMSCHRIJVING

Rood voor rood-regeling
De kavel komt voort uit een rood voor rood ontwikkeling. Onderdeel van het omgevingsplan is een landschappelijk inrichtingsplan. U kunt het plan inzien op https://omgevingswet.overheid.nl/home door op het adres/locatie te zoeken. De kosten en de verplichting van de verdere landschappelijke inrichting van de kavel komen voor rekening van koper uitsluitend voor wat betreft het verkochte. Koper is bekend met het erfinrichtingsplan zoals te vinden op het omgevingsloket en accepteert de kavel in de huidige staat. Voor nadere informatie met betrekking tot het inrichtingsplan kunt u contact opnemen met adviesbureau BiedtRuimte.

Bestemming
Volgens het bestemmingsplan/omgevingsplan Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 59, omgeving Schanebroeksweg 11 en 13, correctieve herziening is de bestemming wonen met een klein deel agrarische bestemming. U kunt het bestemmingsplan/omgevingsplan inzien via https://omgevingswet.overheid.nl/home. Voor nadere informatie omtrent bestemming en verbouwmogelijkheden, adviseren we u contact op te nemen met de gemeente Raalte.

Bezichtiging
De kavel is vrij toegankelijk ter plaatse te bezichtigen.
De in deze informatie vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Mochten er desalniettemin onjuistheden worden geconstateerd, dan kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Deze kavel heeft een eigen website;
schanebroekswegkavel2.nl























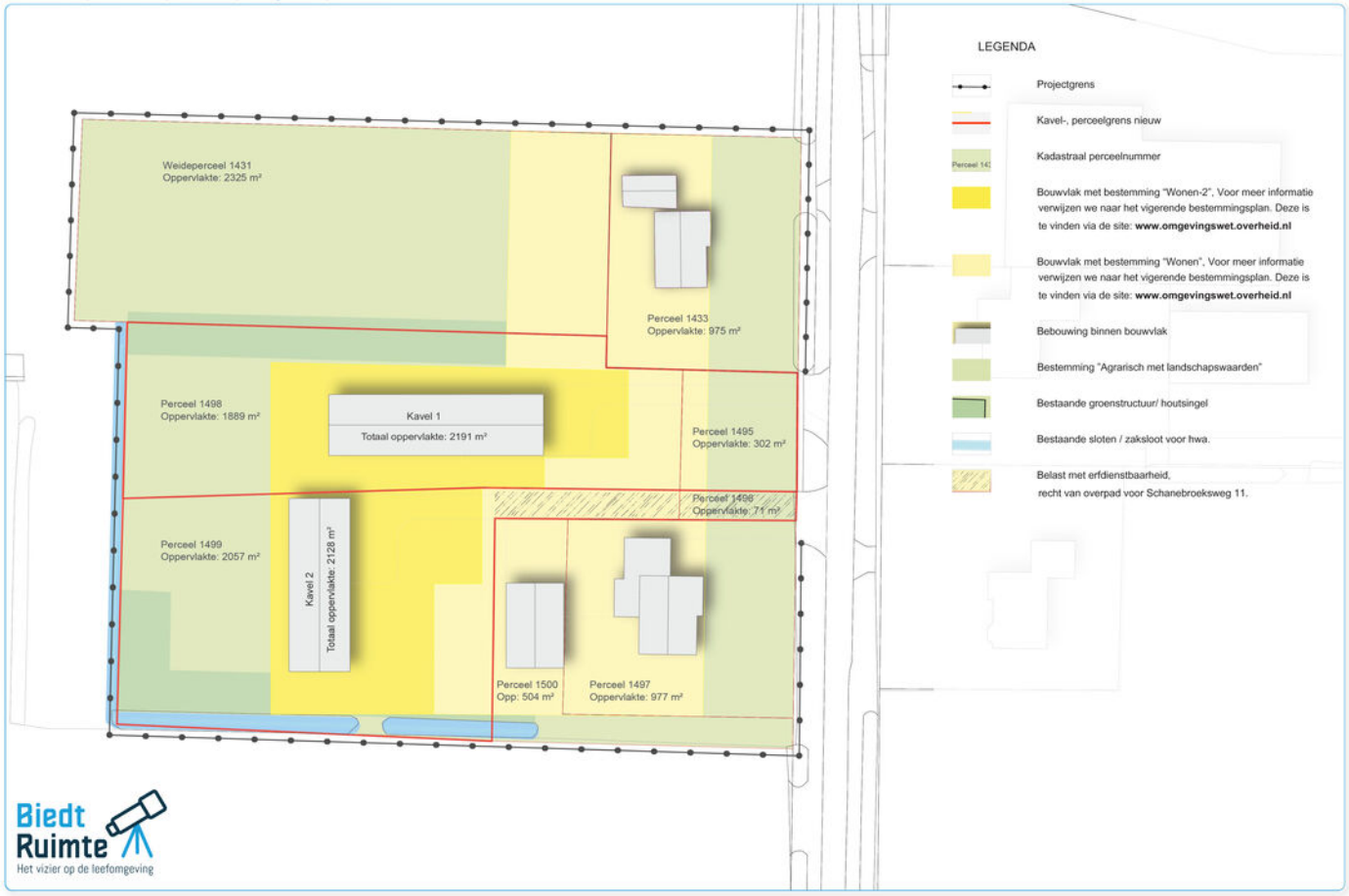




KAVELPASPOORT

KAVELPASPOORT Kavel 2 Schanebroeksweg, Luttenberg

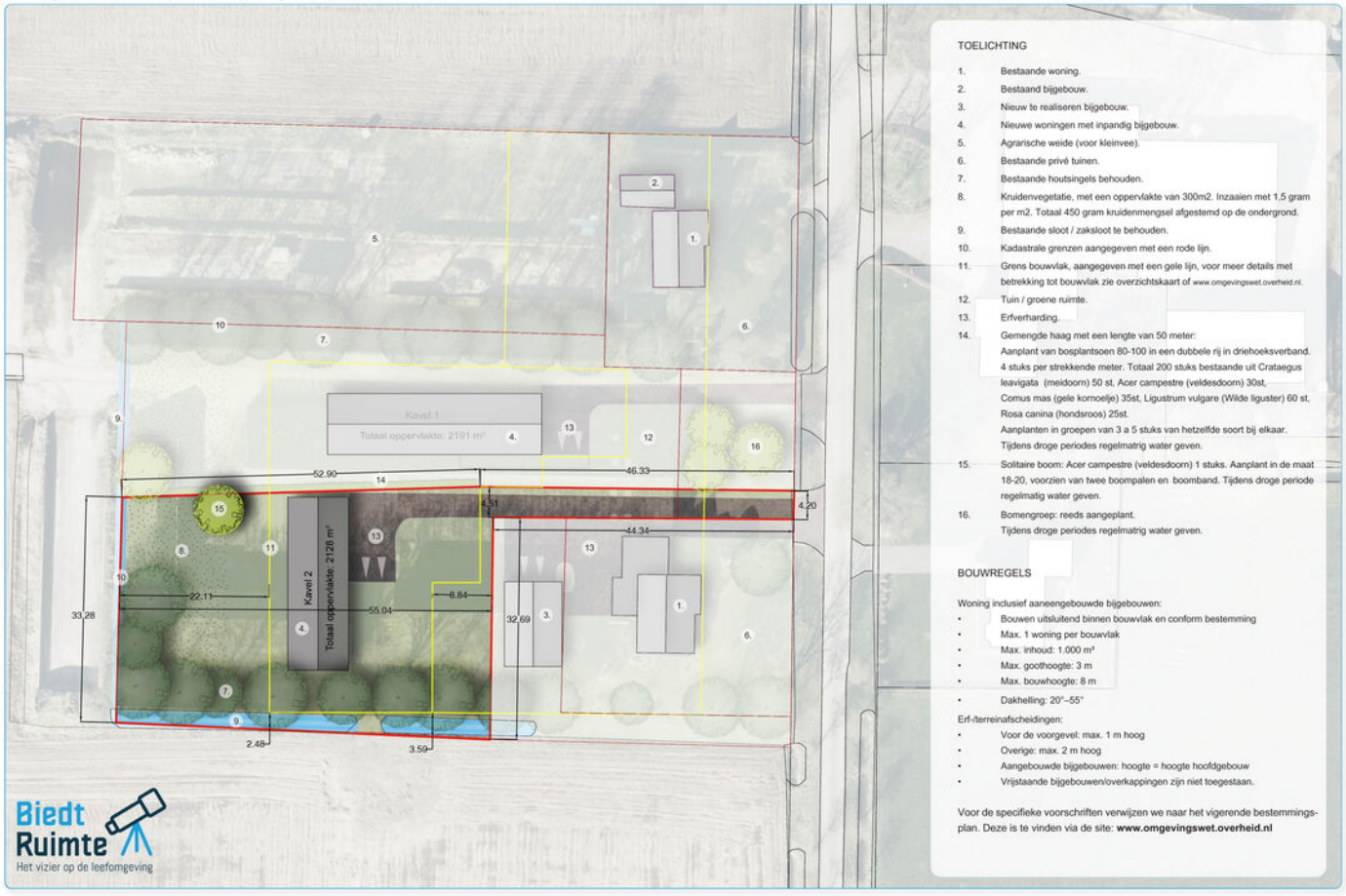
Overzichtskaart | schaal 1:500 | formaat A3 | noordgericht ^ | 18-06-2026



KAVELPASPOORT

KAVELPASPOORT Kavel 2 Schanebroeksweg, Luttenberg

Kavel 2 uitgelicht | schaal 1:500 | formaat A3 | noordgericht ^ | 18-06-2026



TOELICHTING

1. Bestaande woning.
2. Bestaand bijgebouw.
3. Nieuw te realiseren bijgebouw.
4. Nieuwe woningen met inpandig bijgebouw.
5. Agrarische weide (voor kleinvee).
6. Bestaande privé tuinen.
7. Bestaande houtsingels behouden.
8. Kruidenvegetatie, met een oppervlakte van 300m2. Inzaaien met 1,5 gram per m2. Totaal 450 gram kruidenmengsel afgestemd op de ondergrond.
9. Bestaande sloot / zaksloot te behouden.
10. Kadastrale grenzen aangegeven met een rode lijn.
11. Grens bouwvlak, aangegeven met een gele lijn, voor meer details met betrekking tot bouwvlak zie overzichtskaart of www.omgevingswet.overheid.nl.
12. Tuin / groene ruimte.
13. Erfverharding.
14. Gemengde haag met een lengte van 50 meter:
    Aanplant van bosplantsoen 80-100 in een dubbele rij in driehoeksverband. 4 stuks per strekkende meter. Totaal 200 stuks bestaande uit Crataegus leavigata (meidoorn) 50 st, Acer campestre (veldesdoorn) 30st, Cornus mas (gele kornoelje) 35st, Ligustrum vulgare (Wilde liguster) 60 st, Rosa canina (hondsroos) 25st.
    Aanplanten in groepen van 3 a 5 stuks van hetzelfde soort bij elkaar.
    Tijdens droge periodes regelmatig water geven.
15. Solitaire boom: Acer campestre (veldesdoorn) 1 stuks. Aanplant in de maat 18-20, voorzien van twee boompalen en boomband. Tijdens droge periode regelmatig water geven.
16. Bomengroep: reeds aangeplant.
    Tijdens droge periodes regelmatig water geven.

BOUWREGELS

Woning inclusief aaneengebouwde bijgebouwen:

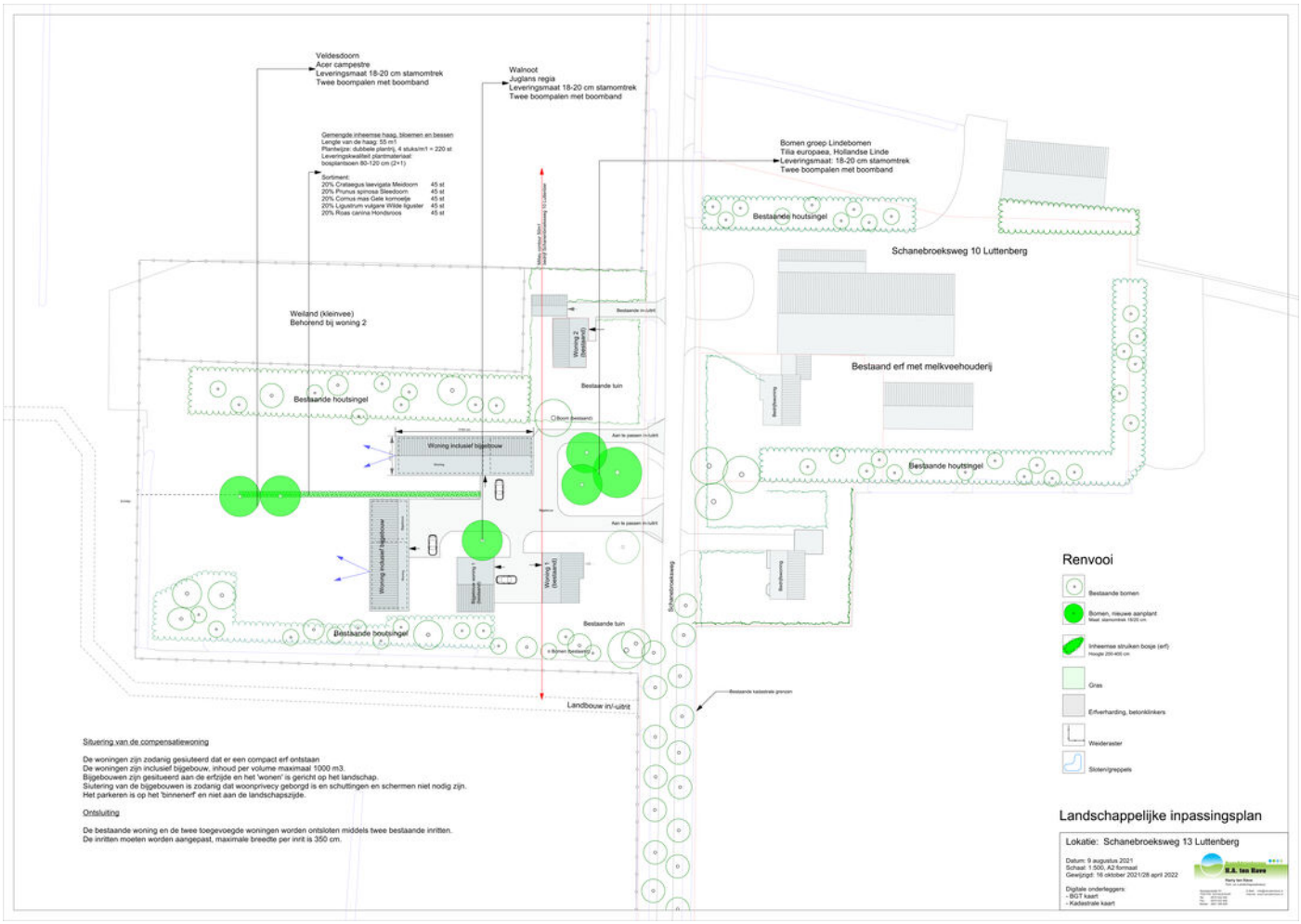
- Bouwen uitsluitend binnen bouwvlak en conform bestemming
- Max. 1 woning per bouwvlak
- Max. inhoud: 1.000 m³
- Max. goothoogte: 3 m
- Max. bouwhoogte: 8 m
- Dakhelling: 20°–55°

Erf-/terreinafscheidingen:

- Voor de voorgevel: max. 1 m hoog
- Overige: max. 2 m hoog
- Aangebouwde bijgebouwen: hoogte = hoogte hoofdgebouw
- Vrijstaande bijgebouwen/overkappingen zijn niet toegestaan.

Voor de specifieke voorschriften verwijzen we naar het vigerende bestemmingsplan. Deze is te vinden via de site: **www.omgevingswet.overheid.nl**

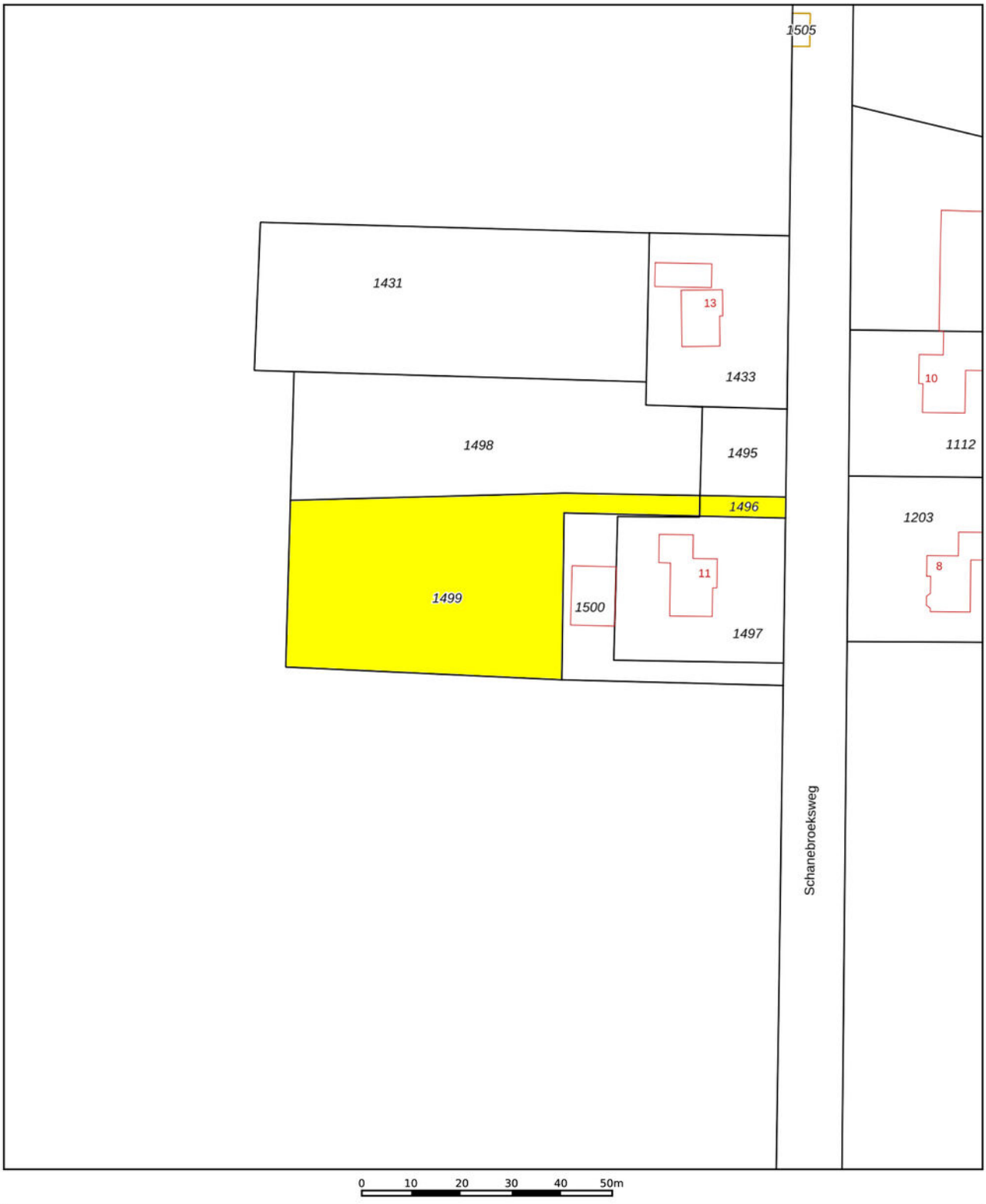
INRICHTINGSPLAN



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: schanebroeksweg



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

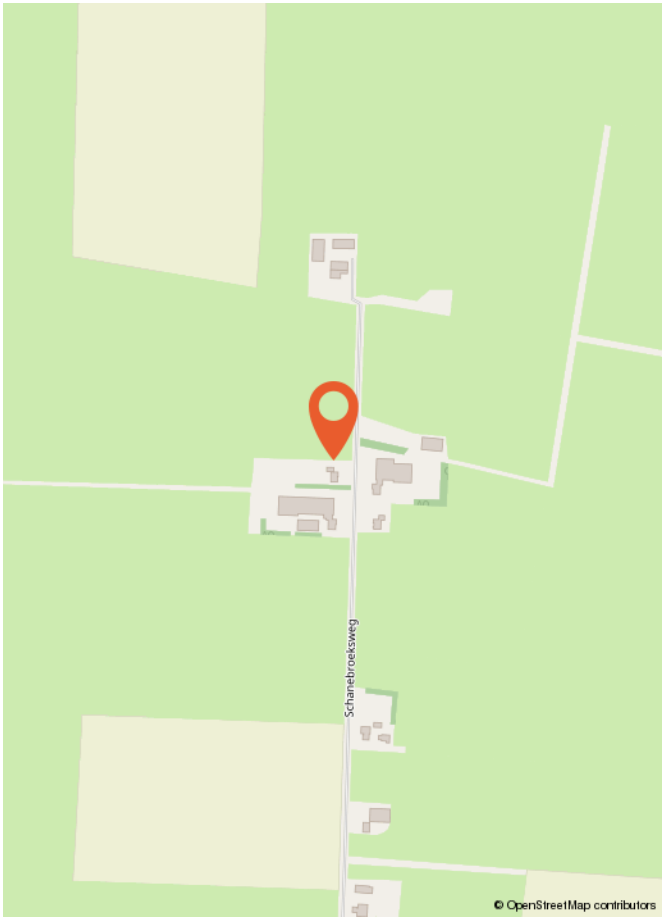
Kadastrale gemeente	Raalte
Sectie	O
Perceel	1499

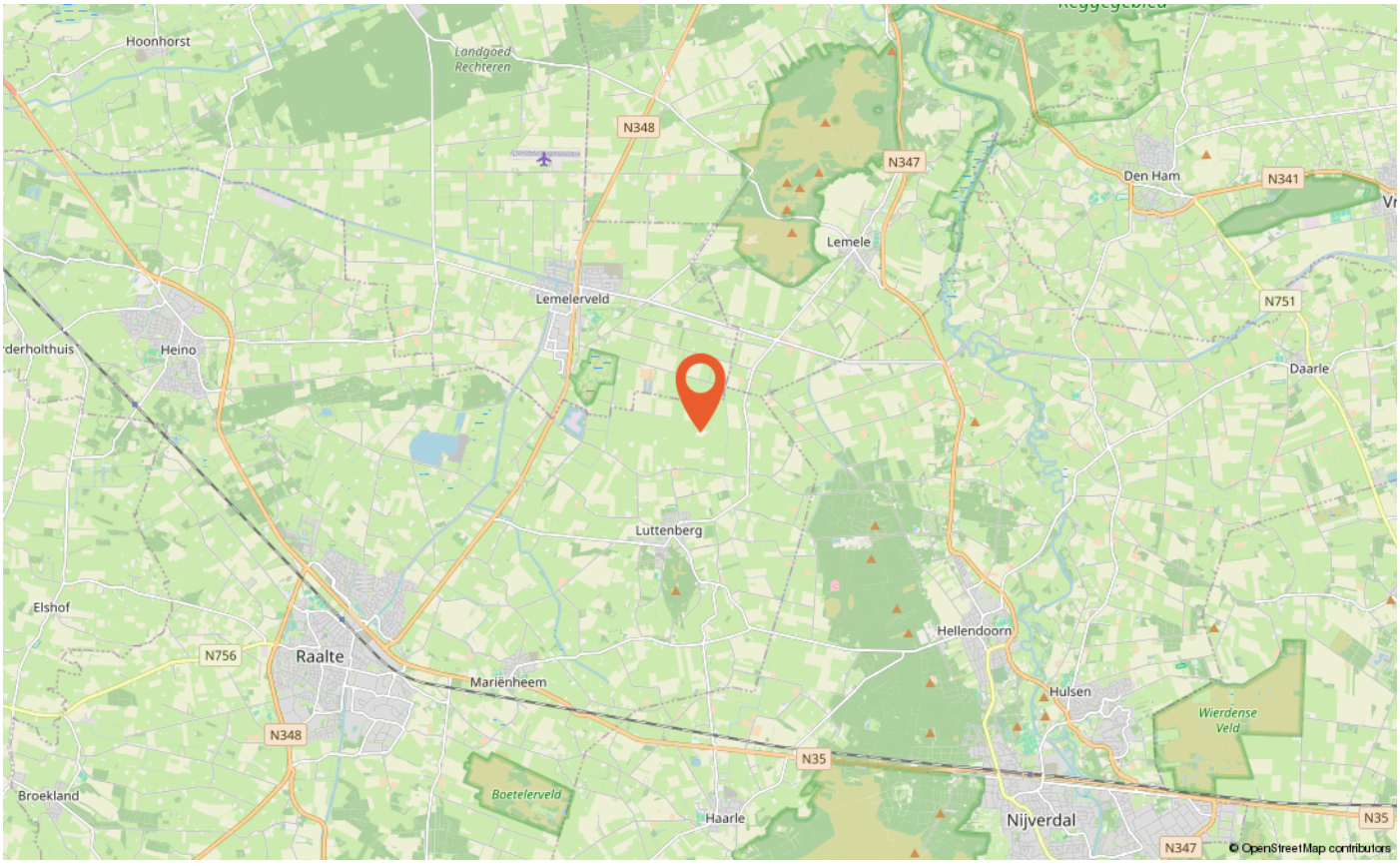
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

LOCATIE


Schanebroeksweg
© OpenStreetMap contributors


Hoonhorst
Landgoed Rechteren
N348
N347
Den Ham
N341
Lemele
Lemelerveld
N751
Heino
Daarle
Luttenberg
Elshof
N756
Raalte
Mariënheem
Hellendoorn
Hulsen
Wierdense Veld
N348
N35
Broekland
Boetelerveld
Haarle
Nijverdal
N35
N347
© OpenStreetMap contributors

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:
-Er zijn verschillende percentages door de overheid vastgesteld met betrekking tot de overdrachtsbelasting. Zo geldt voor een woning met aanhorigheden een ander tarief dan bijvoorbeeld voor (agrarische)cultuurgrond. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de belastingdienst of een 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!

schanebroekswegkavel2.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