



de Hoeve 22
8112 BB Nieuw Heeten

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 800.000 k.k.
Woonoppervlakte	204 m ²
Perceeloppervlakte	543 m ²
Inhoud	843 m ³
Bouwjaar	2004
Energie label	A

OMSCHRIJVING

Stijlvol vrijstaand herenhuis met jaren '30 allure, hoogwaardige afwerking en een prachtige groene tuin

Een comfortabele woning waar je zo in kunt én waar je jarenlang met veel plezier zult wonen! Aan de rand van de bebouwde kom van Nieuw Heeten staat dit riante vrijstaande herenhuis, gebouwd in 2004 in de geliefde stijl van de jaren '30. Een woning met karakter, een fraaie architectuur en een afwerking die tot in detail met zorg is uitgevoerd.

Al bij aankomst valt de uitstraling van de woning op. De fraaie metselwerkdetails, de karakteristieke erker aan de voorzijde, de brede dakoverstekken en de schildkap geven het huis een tijdloze en stijlvolle uitstraling. De in 2025 gerealiseerde carport sluit hier prachtig op aan en vormt qua uitstraling één geheel met de woning. De carport is bovendien voorzien van een groen dak, waarmee ook aandacht is besteed aan het groene karakter van het geheel.

De woning staat op een royaal perceel van maar liefst 543 m². Rondom is een fraai aangelegde, groene tuin gerealiseerd met meerdere terrassen, veel privacy en een prachtige vijverpartij. Op de ruime oprit is bovendien parkeergelegenheid voor meerdere auto's (circa 3 auto's). Het groen, de vijver en het groene dak van de carport dragen bij aan de biodiversiteit en bieden voedsel en een leefomgeving voor onder andere insecten, bijen en vogels. Aan de achterzijde bevindt zich bovendien een sfeervol overdekt terras, een heerlijke plek om van de tuin te genieten.

Binnen zet de hoogwaardige uitstraling zich voort. De woning is gebouwd en afgewerkt met kwalitatief zeer hoogwaardige materialen, waarbij veel aandacht is besteed aan detaillering. Dat zie je terug in de fraaie afwerking en de sfeervolle elementen, zoals de schouw met haard en de en suite deuren met glas-in-lood tussen de woonkamer en woonkeuken.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de erker aan de voorzijde en de grote raampartijen. De woonkeuken vormt een sfeervol hart van de woning en staat door de openslaande tuindeuren direct in verbinding met de achtertuin. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met een bijpassende kastenwand en diverse inbouwapparatuur. Vanuit het zitgedeelte van de woonkeuken is er bovendien een mooie zichtlijn richting de voorzijde van de woning.

Praktisch is de woning eveneens goed ingericht. De bijkeuken beschikt over een aanrecht en een kastenwand in dezelfde stijl als de keuken, met onder andere ruimte voor de wasmachine. Vanuit de bijkeuken is de extra kamer op de begane grond bereikbaar. Deze royale ruimte is momenteel ingericht als snookerkamer, maar biedt volop mogelijkheden voor een andere invulling. Dankzij de grote raampartij heb je vanuit deze kamer prachtig zicht op de vijver en de groene achtertuin. De ruimte leent zich bovendien uitstekend voor bijvoorbeeld een werk-, hobby- of speelkamer en biedt mogelijkheden om de woning op termijn levensloopbestendiger te maken, met slaap- en badkamer op de begane grond.

Vanuit de hal is via een solide trap de praktische provisie-/bergekelder bereikbaar. Een ideale extra ruimte voor het bewaren van voorraad, wijn, huishoudelijke spullen of andere zaken die je graag uit het zicht maar wel binnen handbereik wilt hebben.

De voormalige garage is naast de extra kamer verbouwd tot een geïsoleerde berging. De berging is bereikbaar via de dubbele garagedeuren en beschikt over een vlizotrap naar de ruime bergzolder, waardoor ook hier volop praktische bergruimte aanwezig is.

OMSCHRIJVING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waaronder een royale masterbedroom met inloopkast en toegang tot het balkon. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een fraaie werkplek. De ruime badkamer is compleet uitgevoerd met een inloofdouche, twee wastafels, ligbad, toilet en designradiator.

De tweede verdieping biedt nog een royale voorzolder met de opstelplaats van de cv-installatie en een vierde slaapkamer. Zowel de voorzolder als de slaapkamer beschikken over een dakkapel, waardoor ook hier sprake is van verrassend veel ruimte.

Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning goed voorzien. Het huis is volledig geïsoleerd, beschikt over HR++ beglazing en heeft energielabel A. Na afgifte van het energielabel zijn bovendien 14 zonnepanelen geplaatst en is de cv-installatie vervangen. Daarnaast is er vloerverwarming aanwezig op de begane grond in de keuken, bijkeuken, hal en het toilet en op de verdieping in de badkamer.

Wonen in Nieuw Heeten (gemeente Raalte)

Nieuw Heeten is een gemoedelijk en actief dorp waar rust, ruimte en een prettige dorpssfeer hand in hand gaan. De groene omgeving nodigt uit om eropuit te trekken; vanuit het dorp wandel of fiets je zo het Sallandse landschap in. De ligging is bovendien praktisch. Via de uitvalswegen zijn omliggende plaatsen zoals Raalte, Holten en Deventer goed bereikbaar en ook de A1 ligt op korte afstand. Zo woon je heerlijk rustig en landelijk, maar zijn voorzieningen en grotere plaatsen binnen handbereik.

Wat Nieuw Heeten daarnaast zo aantrekkelijk maakt, is de gemoedelijke en betrokken sfeer. Het dorp kent een sterk verenigingsleven en een echte no-nonsense mentaliteit: mensen kennen elkaar, kijken naar elkaar om en steken graag samen de handen uit de mouwen. Een fijne plek voor wie comfortabel en rustig wil wonen, met de gezelligheid en saamhorigheid van een dorp.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning op een royaal perceel van 543 m².
- Woonoppervlakte van 204 m².
- Volledig geïsoleerd en HR++ beglazing (energielabel A).
- Na afgifte van het energielabel zijn 14 zonnepanelen geplaatst en is de CV installatie vervangen.
- Vloerverwarming op de begane grond in de keuken, bijkeuken, hal en toilet en op de verdieping in de badkamer.
- Elektrisch zonnescherf aan de achterzijde van de woning.
- Fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen en een prachtige vijver.
- Veel privacy in en om de woning door de groene inrichting van de tuin.

Een stijlvolle en comfortabele vrijstaande woning met karakter, ruimte en kwaliteit, gelegen op een prachtig groen perceel. Een huis dat niet alleen van buiten bijzonder is, maar waarvan de hoogwaardige afwerking en sfeervolle details zich door de gehele woning laten ervaren.

















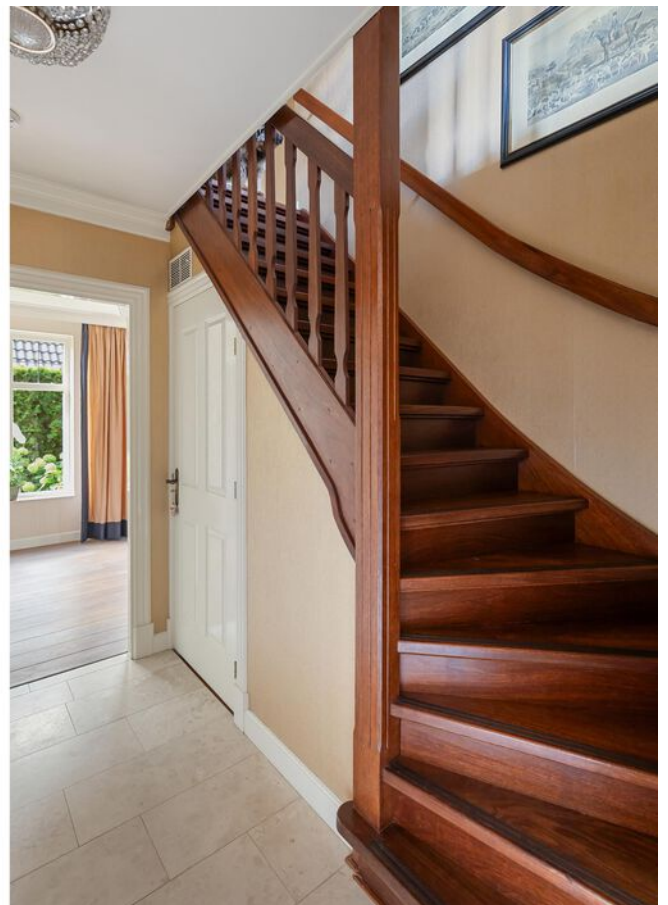












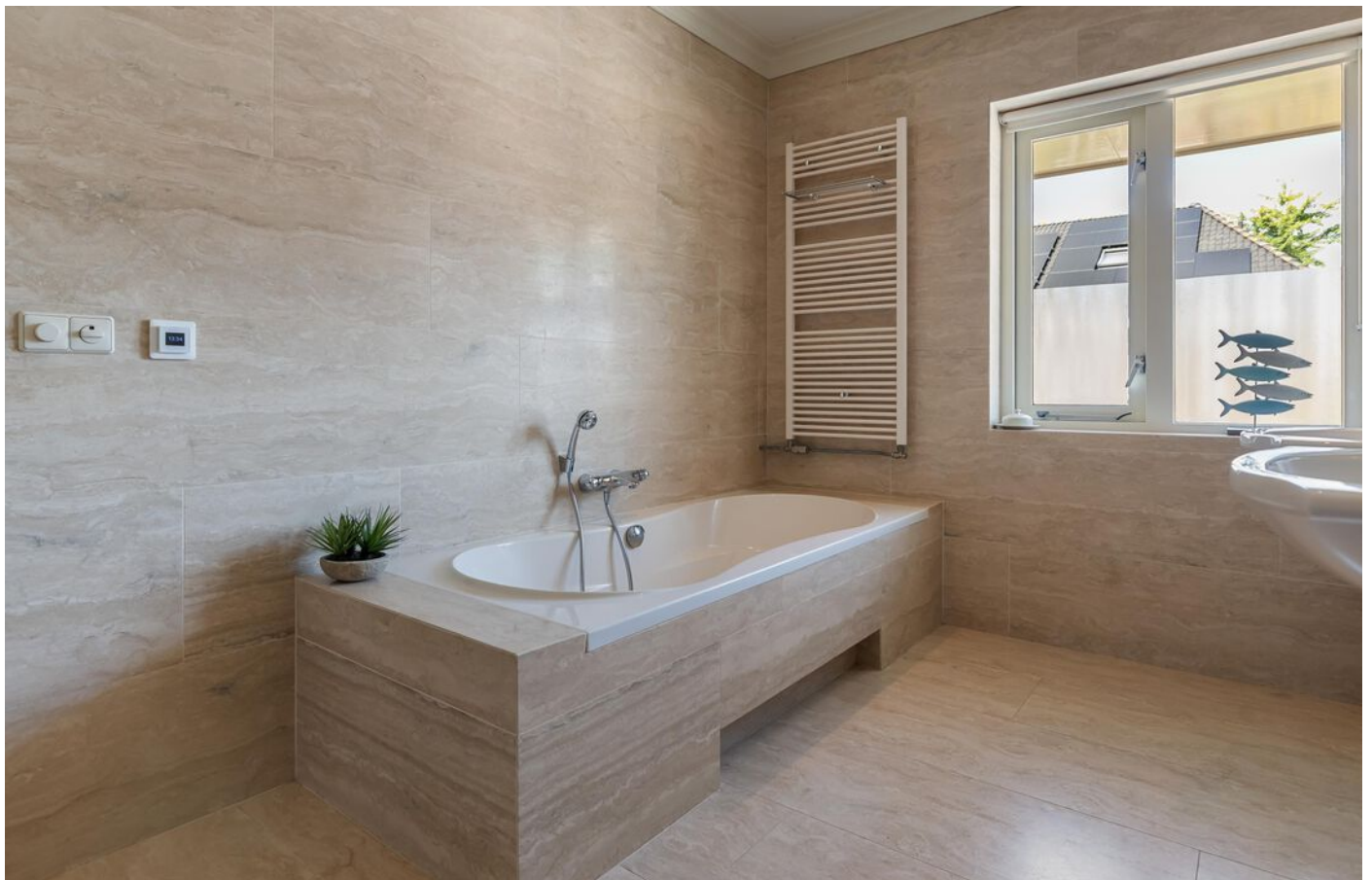
















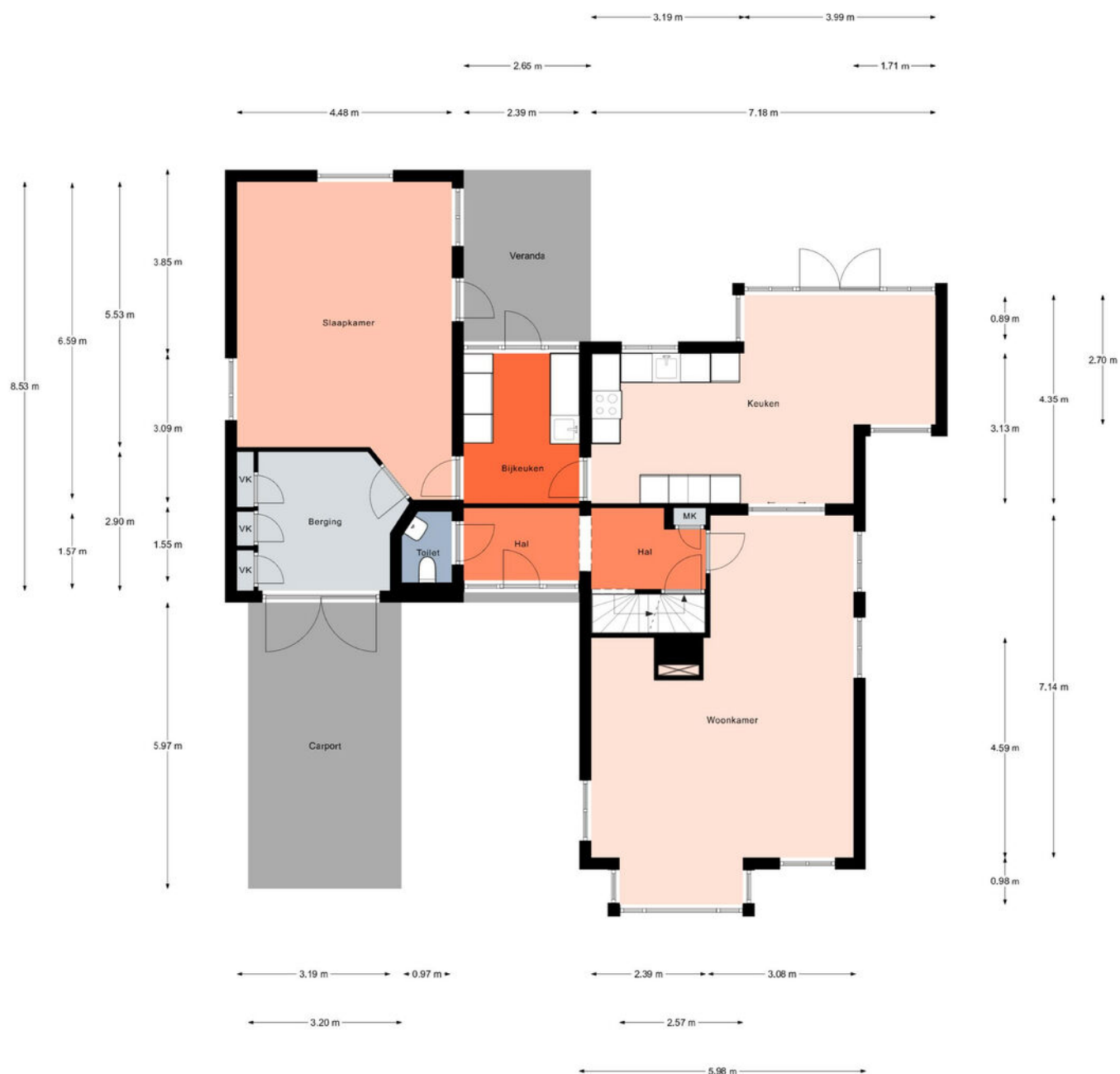






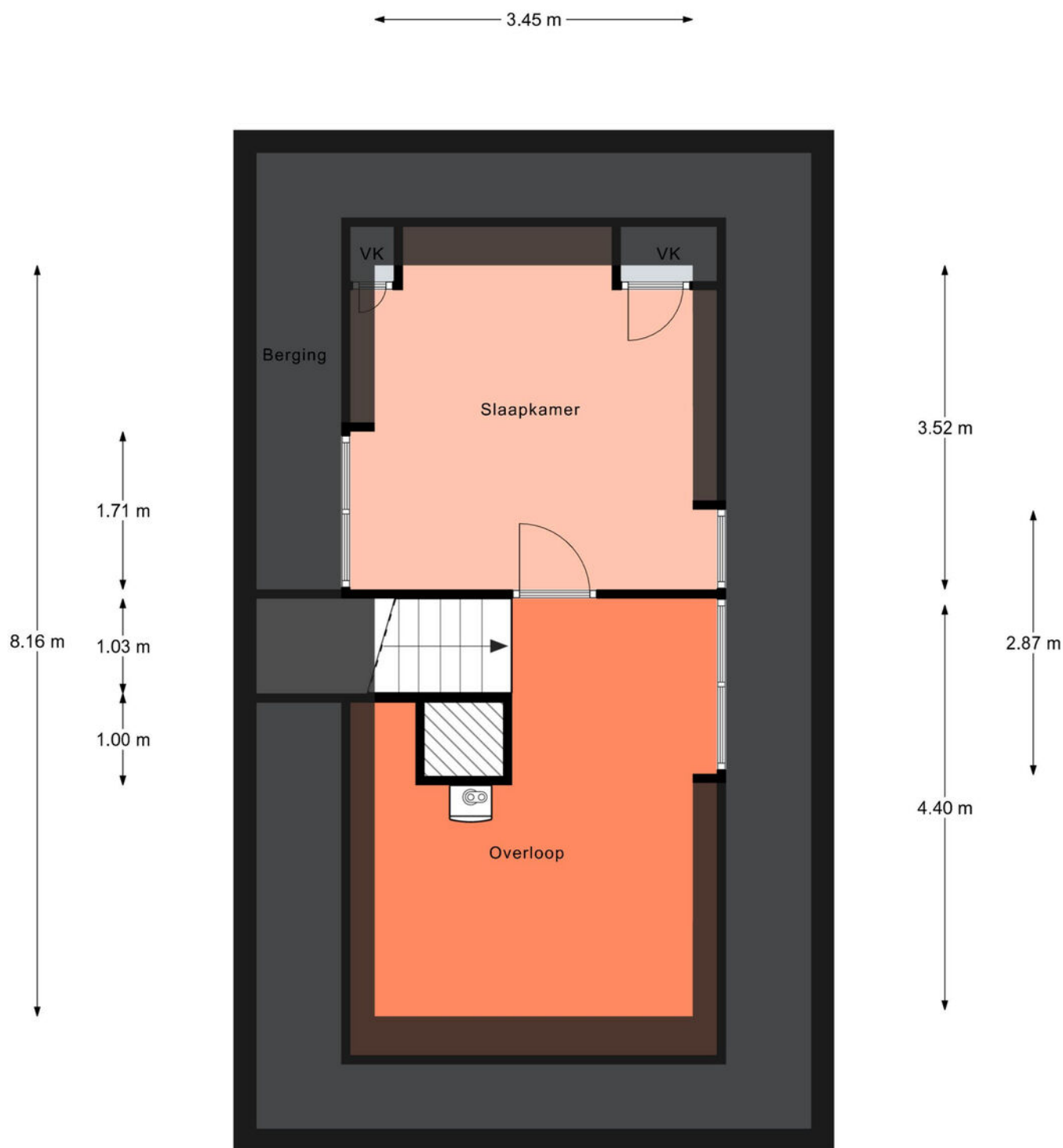


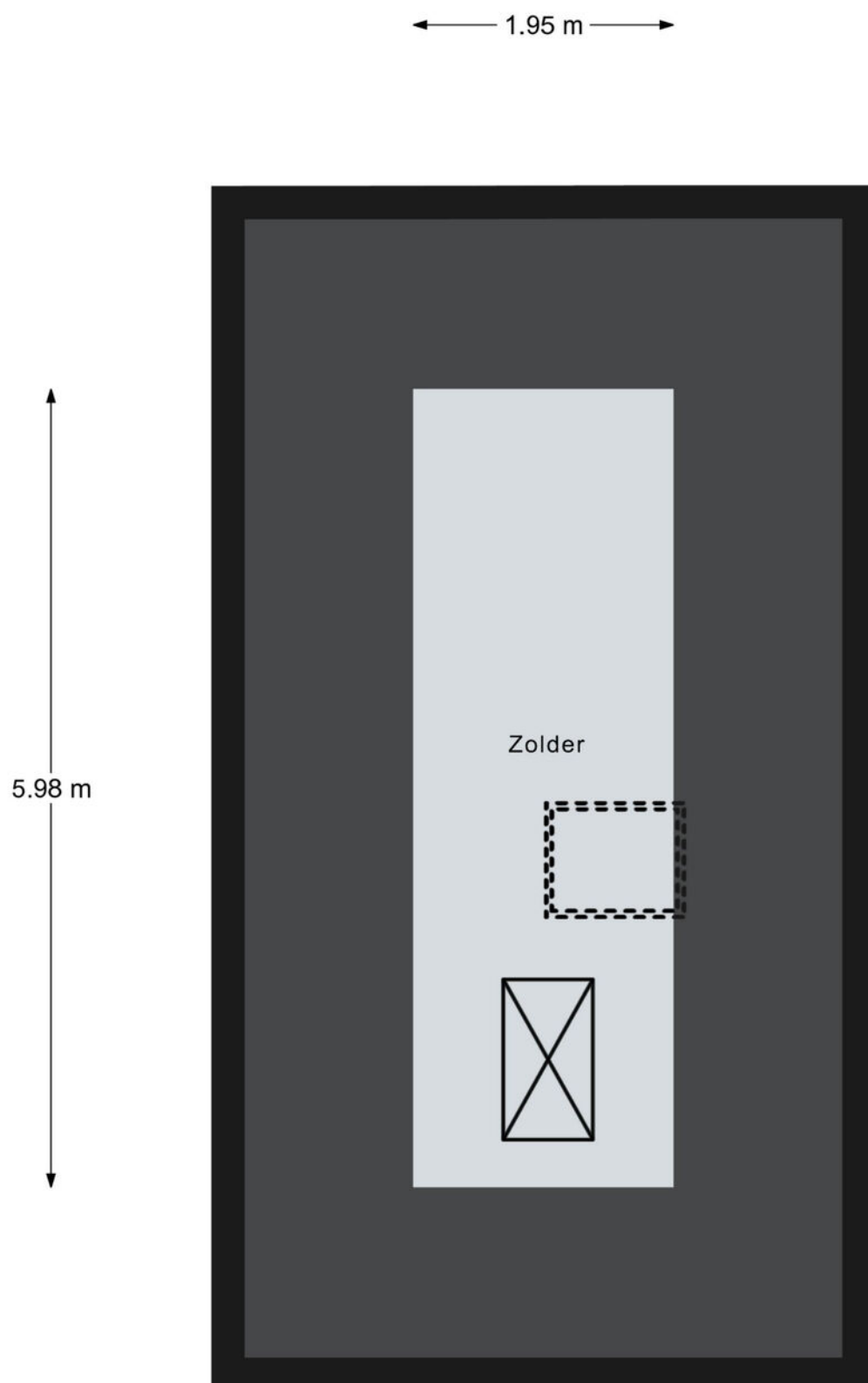


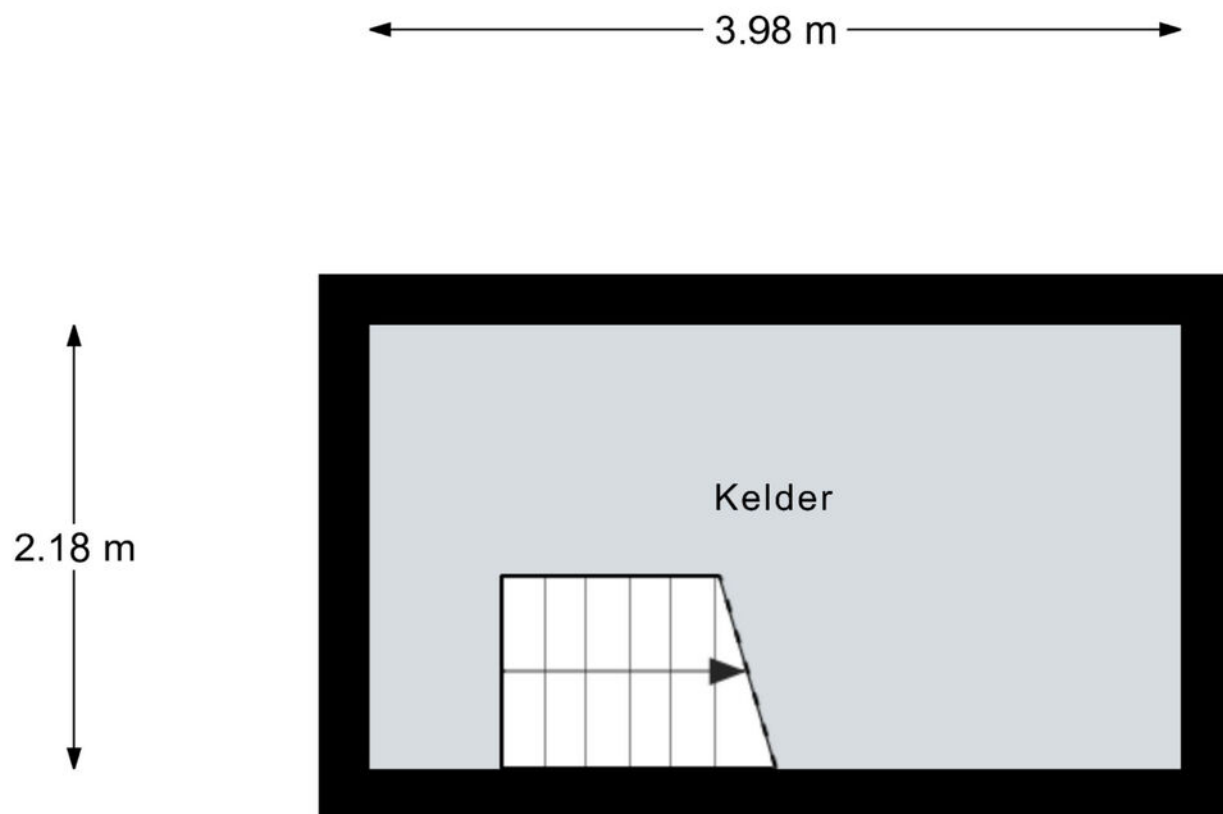


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl









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

Kadastrale kaart

Uw referentie: De hoeve 22



12345

25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

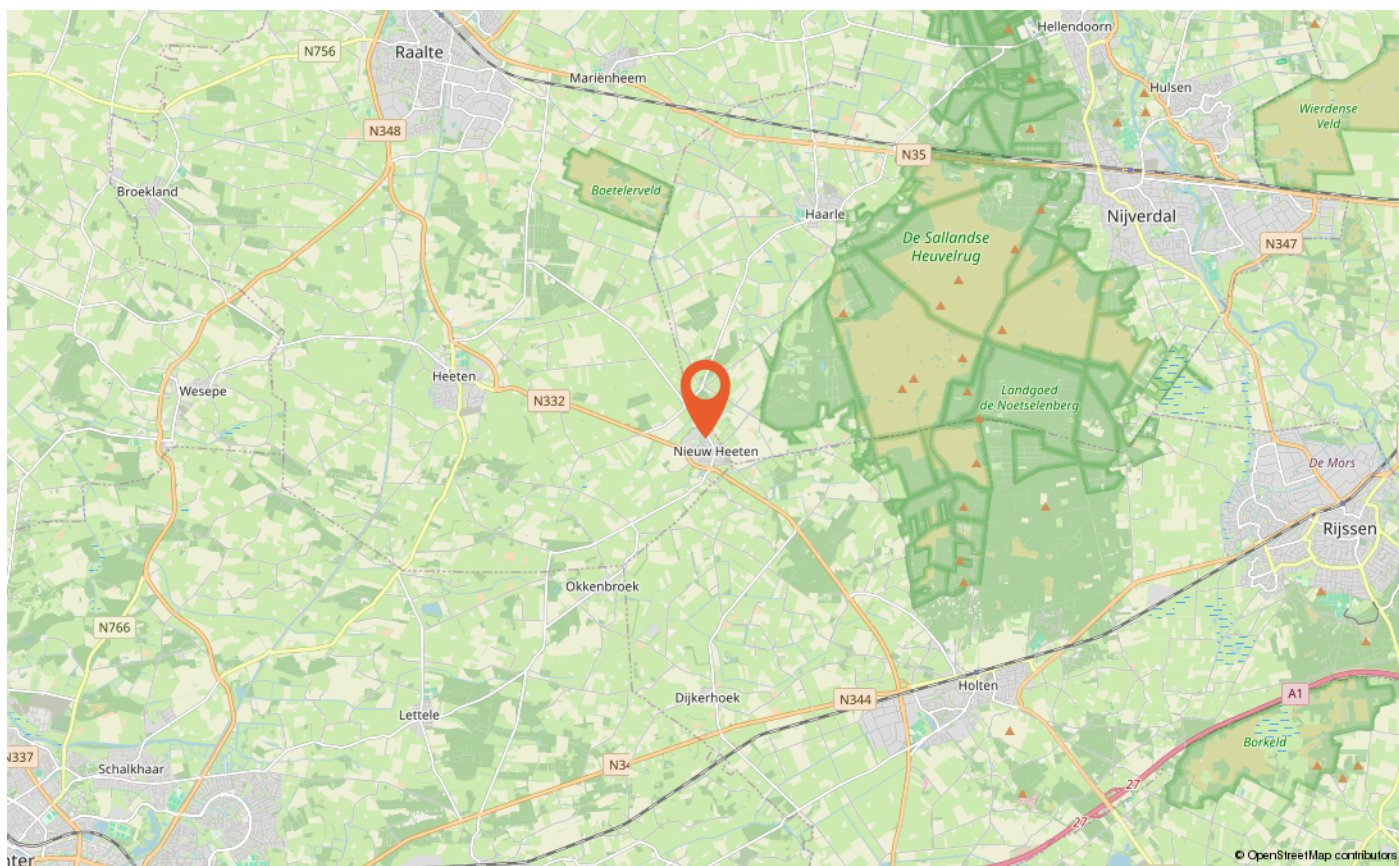
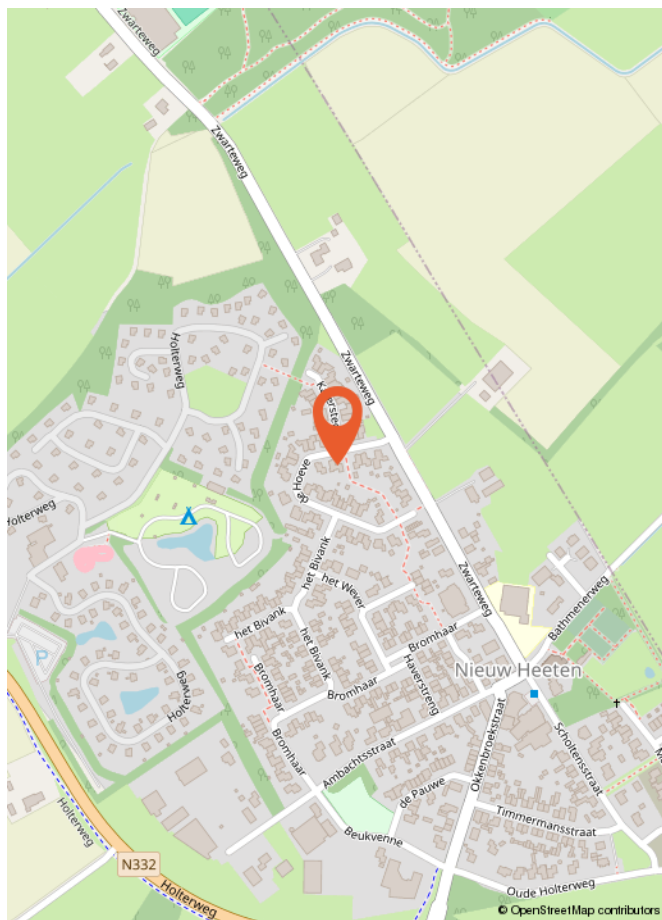
Kadastrale gemeente Raalte
Sectie H
Perceel 6620

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
- Snookertafel			X
- div fitnessapparatuur			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		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Mechanische ventilatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
tuinbeeld en sierpotten voortuin	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Houten tafel	X		
- Regenton	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:

-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 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!**

de hoeve22.nl

HANNINK
MAKELAARS

de Hoeve 22, 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.

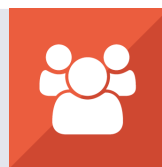
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

