



Koestraat 14
8102 CA RAALTE

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 825.000 k.k.
Woonoppervlakte	169 m ²
Perceeloppervlakte	704 m ²
Inhoud	685 m ³
Bouwjaar	1986
Energielabel	D

OMSCHRIJVING

Een huis met ruimte, rust en een verrassend grote kavel midden in Raalte

Sommige plekken hebben iets bijzonders. Een plek waar u rustig kan wonen, terwijl het bruisende dorpshart gewoon om de hoek ligt. "De Ferle" aan de Koestraat 14 in Raalte is zo'n plek. Een woning en locatie zoals deze komen niet vaak te koop.

Hier woont u midden in Raalte, met winkels, restaurants en alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Ook het NS-station en de busverbinding bevinden zich dichtbij. Tegelijkertijd is op het ruime perceel van maar liefst 704 m² volop privacy en groen te vinden.

De woning is een semi-bungalow en biedt daarmee een prettige combinatie van comfort en ruimte. Op de begane grond bevindt zich alles wat u nodig heeft voor comfortabel wonen, terwijl de verdieping nog eens drie slaapkamers en een tweede badkamer biedt. Een woning die daardoor met verschillende levensfasen mee kan bewegen. Daarnaast zijn de woonkamer, keuken en slaapkamer op de begane grond voorzien van vloerverwarming.

Ruimte om te leven

Bij binnenkomst valt direct de royale entree op. Het hoge plafond geeft een ruimtelijk gevoel en vormt een mooie binnenkomer. Vanuit hier ontvouwt zich de woning met als hart de bijzonder ruime woonkamer.

De woonkamer is een ruimte waarin u alle kanten op kunt. Een royale zithoek om lange avonden door te brengen, een grote eettafel voor gezellige diners of juist een rustige plek om een boek te lezen: door de omvang van de woonkamer is er ruimte voor verschillende woonwensen.

De vele ramen brengen het daglicht rijkelijk naar binnen. Via de schuifpui stapt u bovendien zo de tuin in. Op mooie dagen kan de schuifpui open en vervaagt de grens tussen binnen en buiten. De tuin wordt daarmee als vanzelf een verlengstuk van de woonkamer.

Aan de voorzijde ligt de gesloten keuken. Vanuit hier kijkt u uit op de omgeving en heeft u ook nog eens de ruimte voor een eethoek.

Vanuit de entree is er eveneens toegang tot de kelder.

Comfortabel wonen, ook gelijkvloers

Op de begane grond bevindt zich een ruime slaapkamer met badkamer en-suite. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet. Daarmee is de woning bijzonder geschikt voor wie graag alle belangrijke woonfuncties op één verdieping heeft.

En toch houdt het huis nog iets achter de hand.

Een volwaardige verdieping

De eerste verdieping voelt allerm minst als een traditionele 'slaapverdieping'. Hier vindt u maar liefst drie slaapkamers, waarvan één toegang geeft tot het balkon en een andere is voorzien van een dakkapel.

Een tweede badkamer met douche, wastafel, bad en toilet maakt deze verdieping compleet. Hierdoor ontstaat een fijne plek voor kinderen, logees, hobby's of bijvoorbeeld een combinatie van slapen en werken.

De verdieping biedt daarmee niet alleen extra ruimte, maar vooral extra mogelijkheden. De woning beweegt mee, wat uw woonwensen ook zijn.

Buiten met rust

Misschien wel een van de grootste verrassingen van "De Ferle" is de ruimte rondom het huis. Een perceel van 704 m² midden in het centrum van Raalte is bijzonder. Hier is ruimte om te tuinieren, te ontspannen, te spelen of simpelweg te genieten van de rust en de tuin.

De tuin ligt aan de zij- en achterkant van de woning en biedt dankzij de omvang volop privacy. De achtertuin is bovendien gericht op het zuidwesten. Dat betekent heerlijk lang genieten van de zon. Zoekt u juist verkoeling of schaduw? Ook daarvoor is op dit ruime perceel altijd wel een fijne plek te vinden.

Achter de woning bevindt zich een overkapping met terras. Een heerlijke plek om met een kop koffie rustig de dag te beginnen, 's middags van de zon te genieten of op een lange zomeravond nog even buiten te blijven zitten.

De ruime oprit, carport, garage en houten berging zorgen ondertussen voor volop praktische ruimte. In de garage is bovendien een extra berging en de aansluiting voor de wasmachine aanwezig.

Een woning met mogelijkheden

Ook op het gebied van comfort is aan het nodige gedacht. De begane grond is deels voorzien van vloerverwarming en met acht zonnepanelen is er aandacht voor het energieverbruik. De woning beschikt daarnaast over een kelderruimte voor extra berging.

Maar misschien is het belangrijkste wel de combinatie die deze woning biedt.

De vrijheid van een royaal perceel. De rust van een groene tuin. De ruimte van een semi-bungalow. En het gemak van het centrum op loopafstand.

Dat maakt De Ferle tot een woning met een eigen karakter. Een plek waar u binnenkomt, de deur achter u sluit en merkt dat u eigenlijk alles dichtbij hebt, maar toch heerlijk vrij woont.

Aangezien de woning verhuurd is geweest wordt in de koopovereenkomst een as-is, where-is clause gehanteerd.

Een bijzondere plek. Een ruim huis. Een tuin om van te genieten. En vooral: een plek om thuis te zijn.

Deze woning heeft een eigen woningwebsite; koestraat14.nl













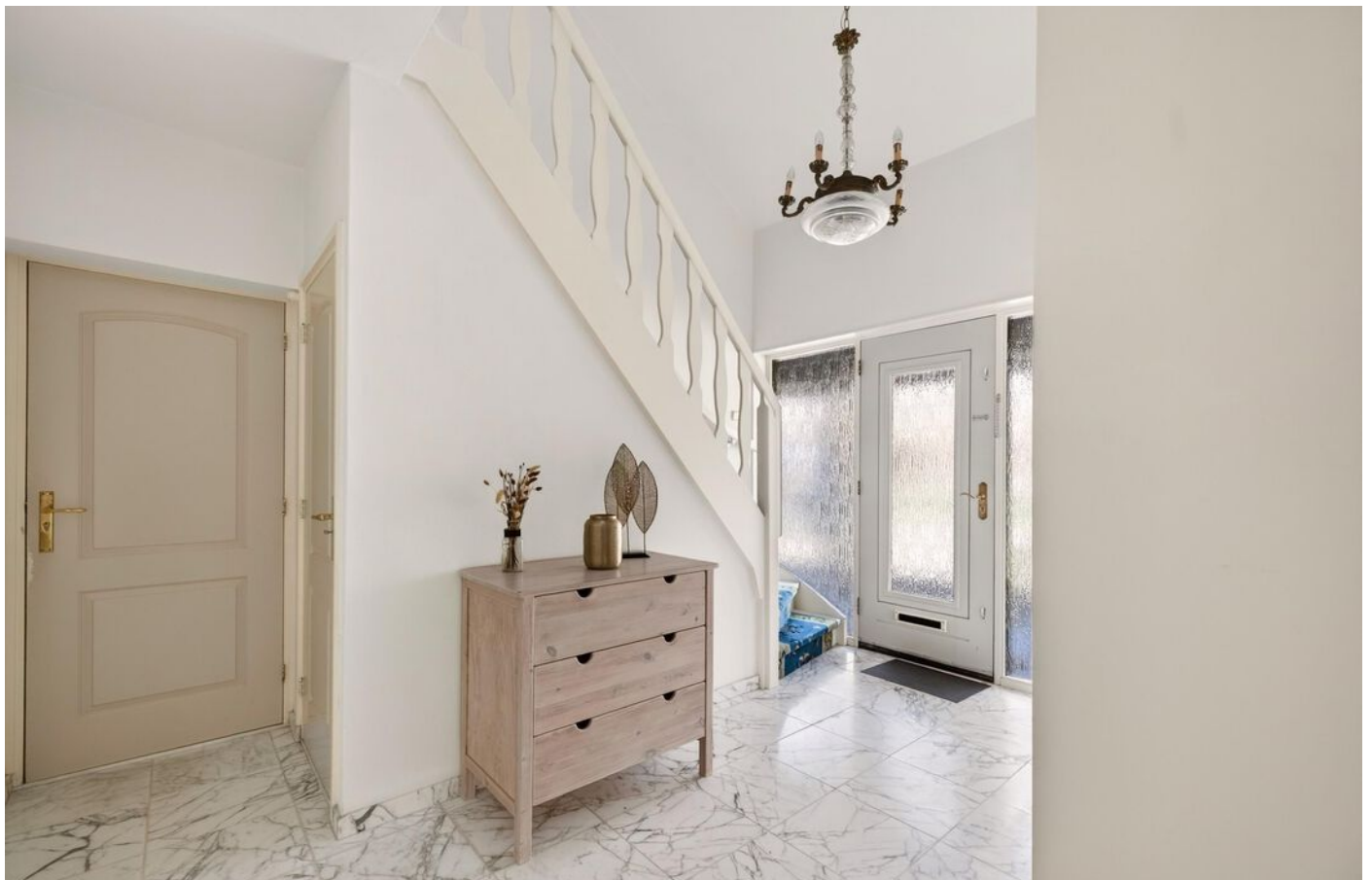




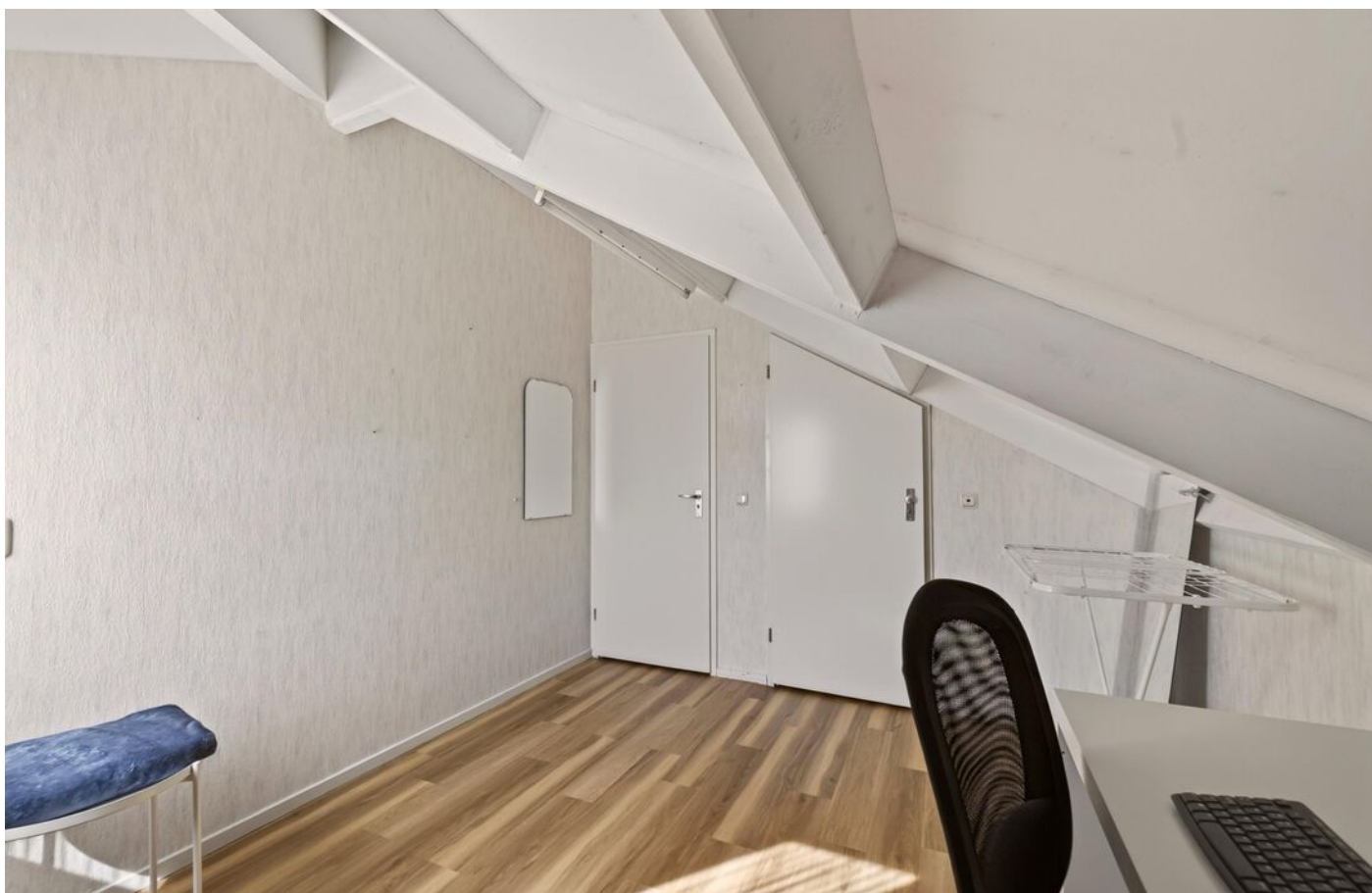


















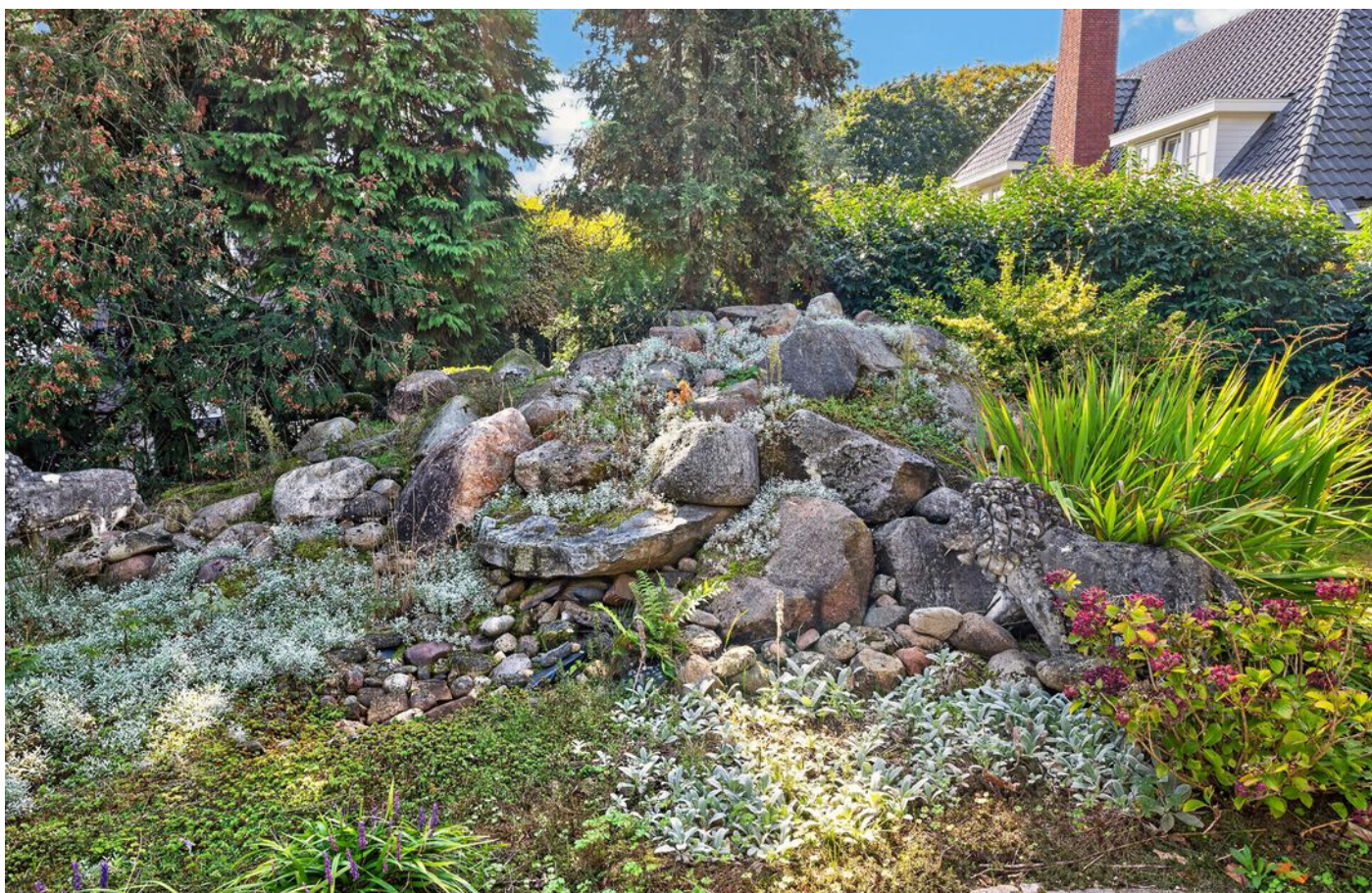






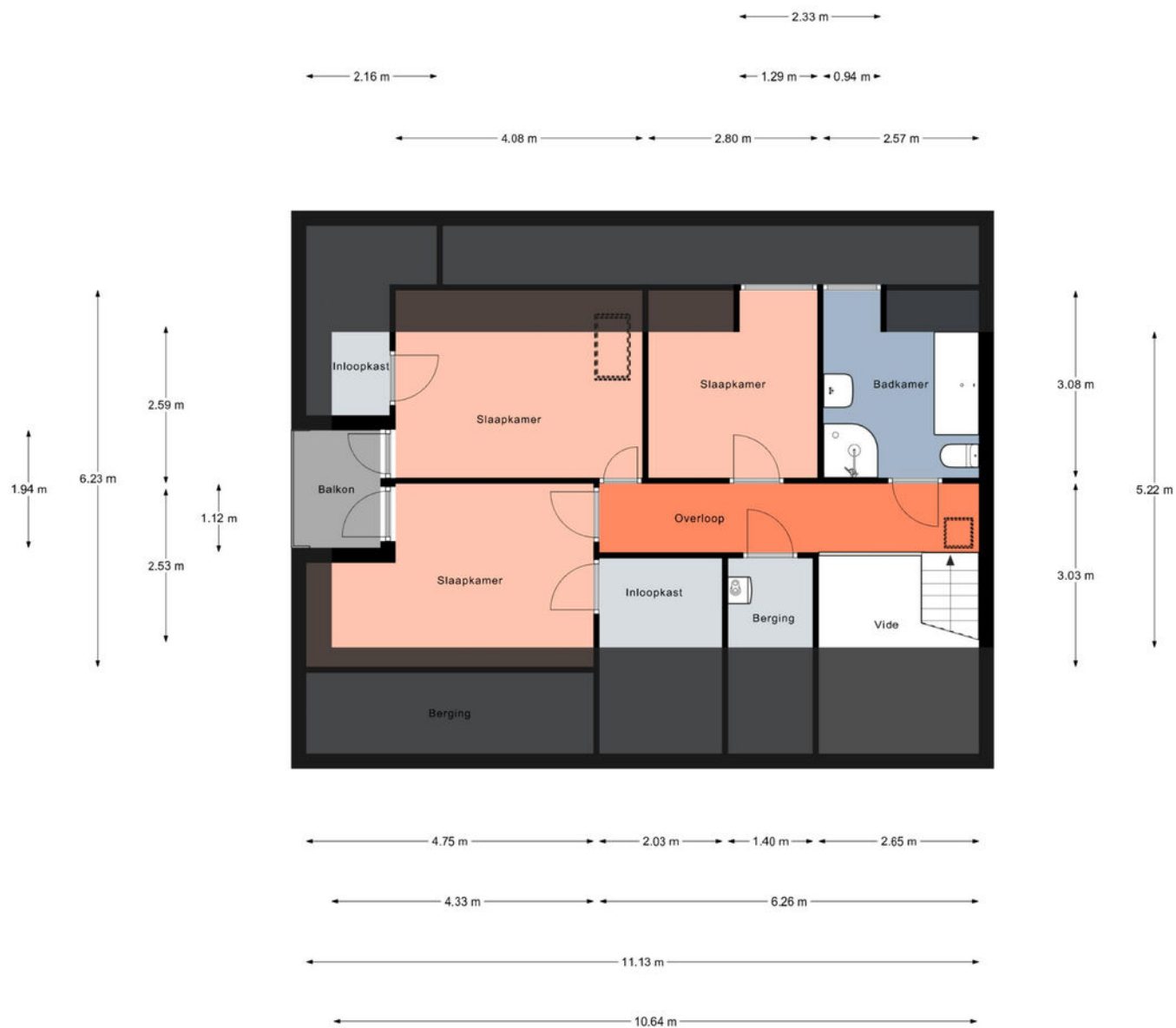




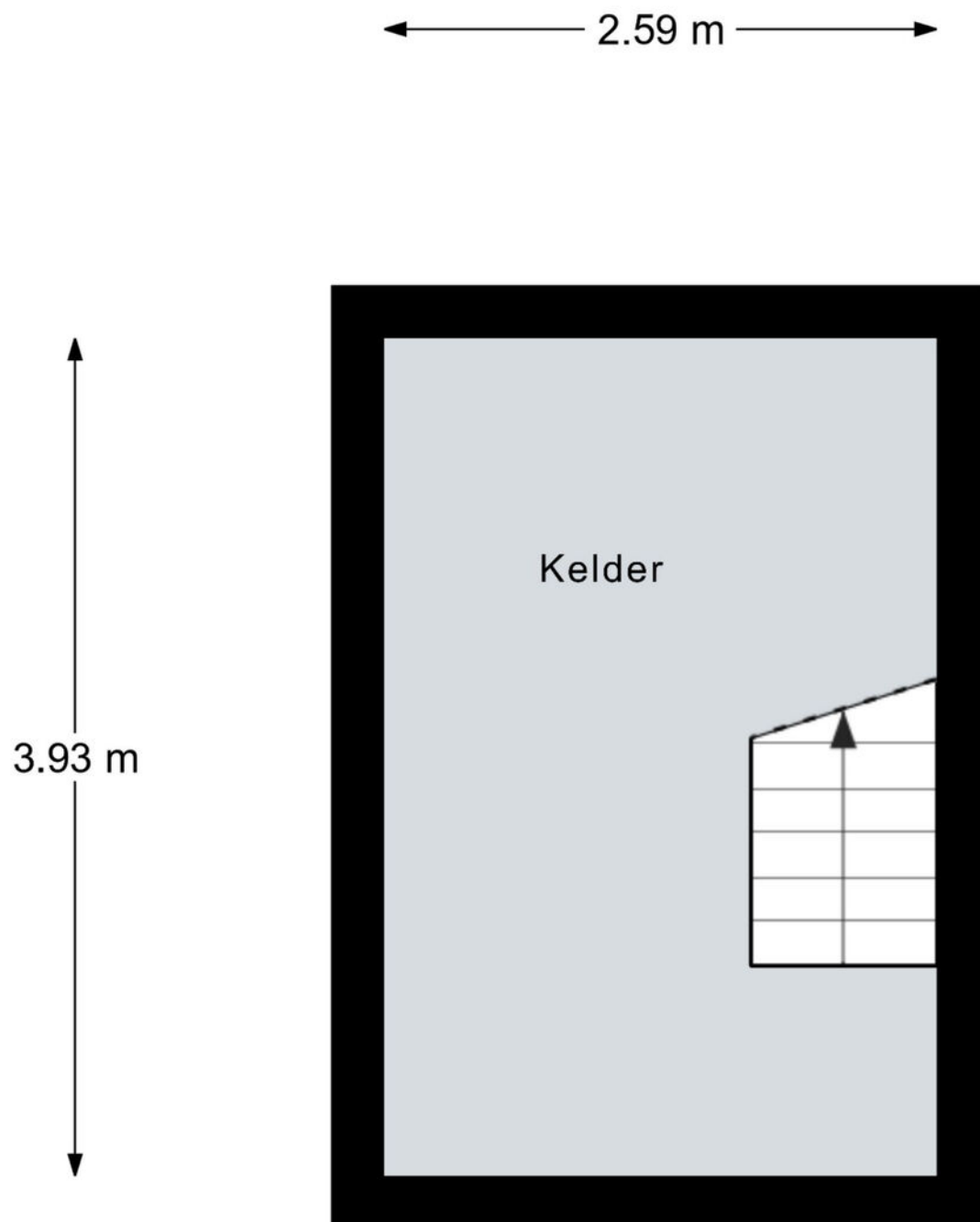




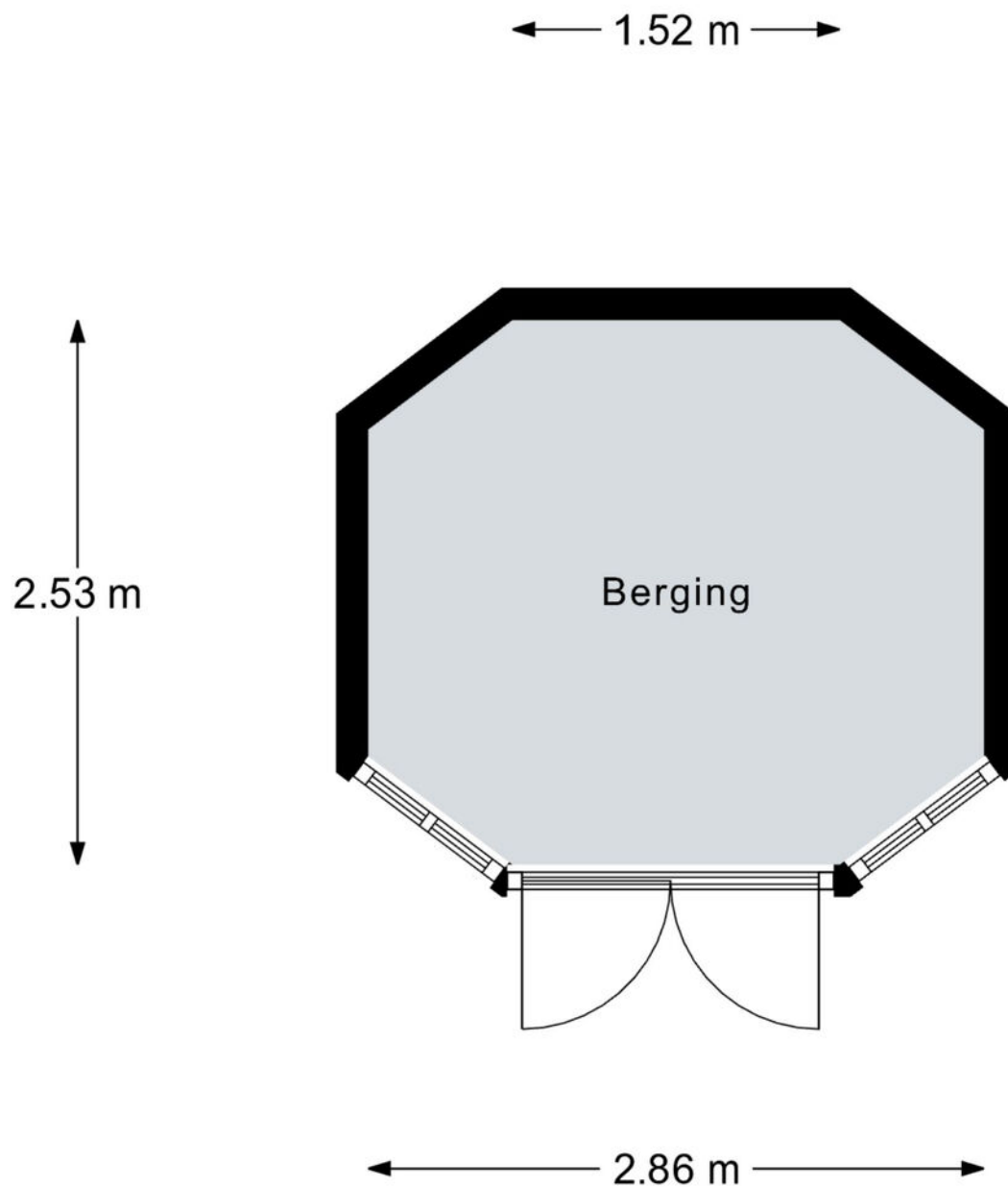
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



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



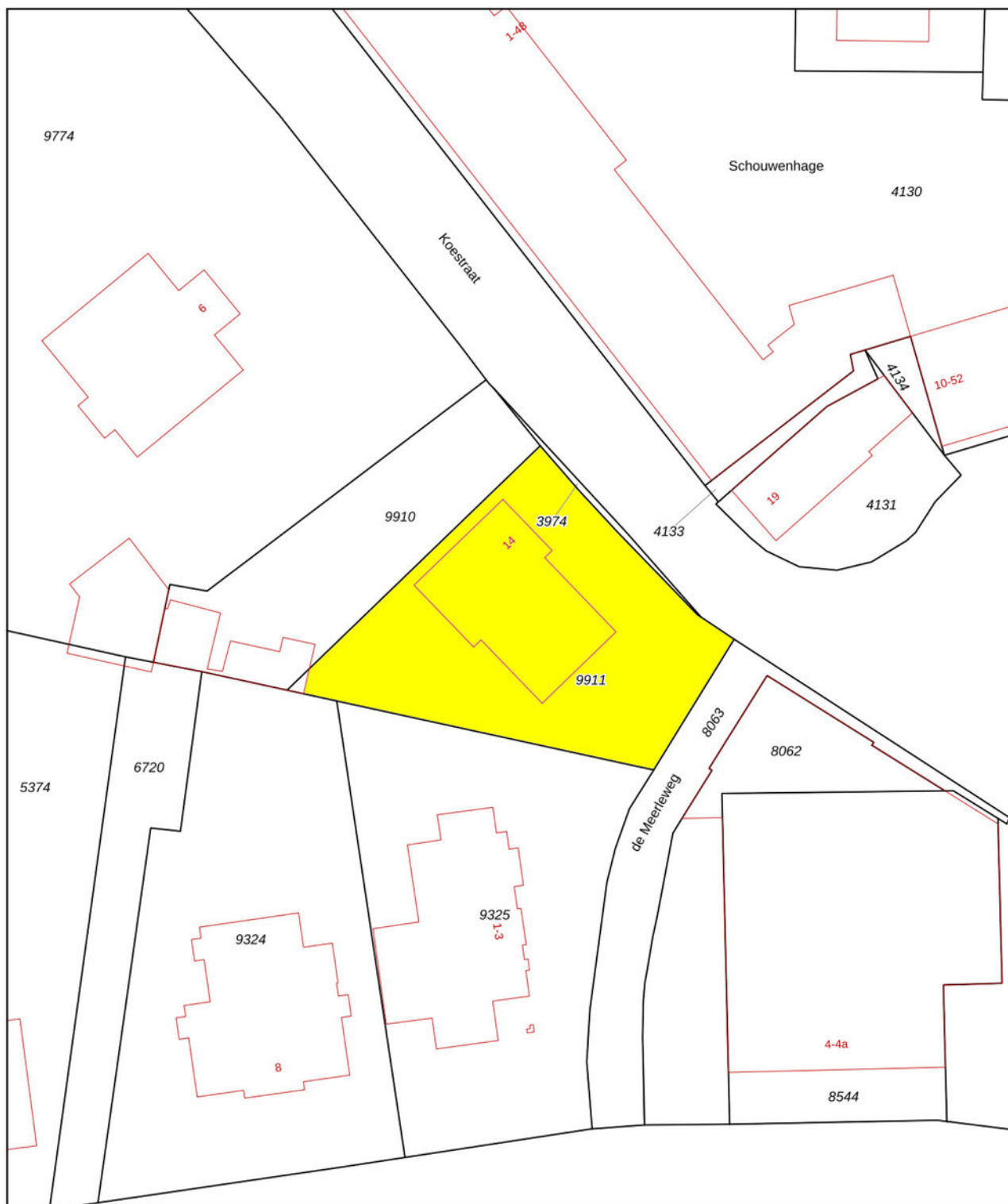
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.realax.nl



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

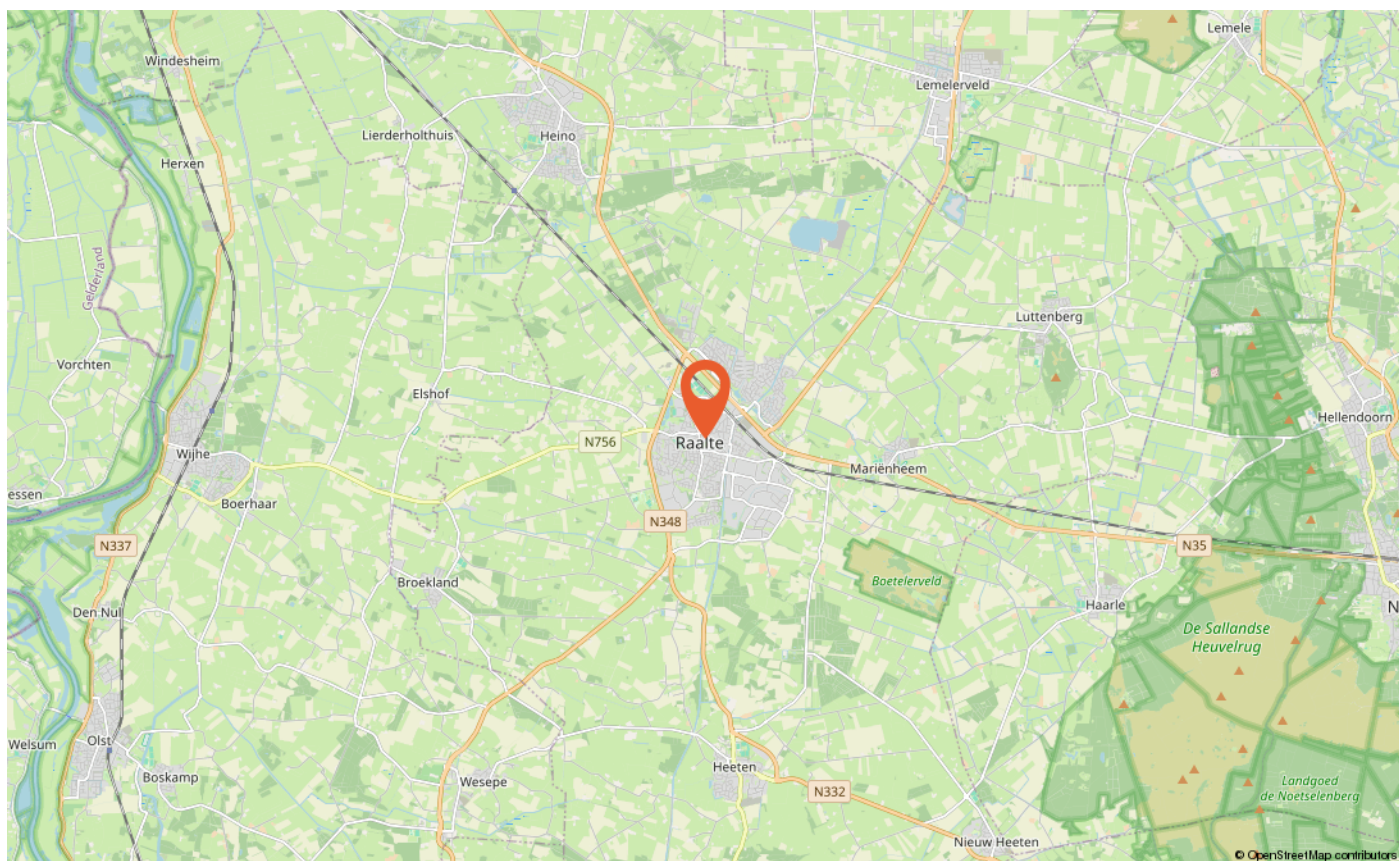
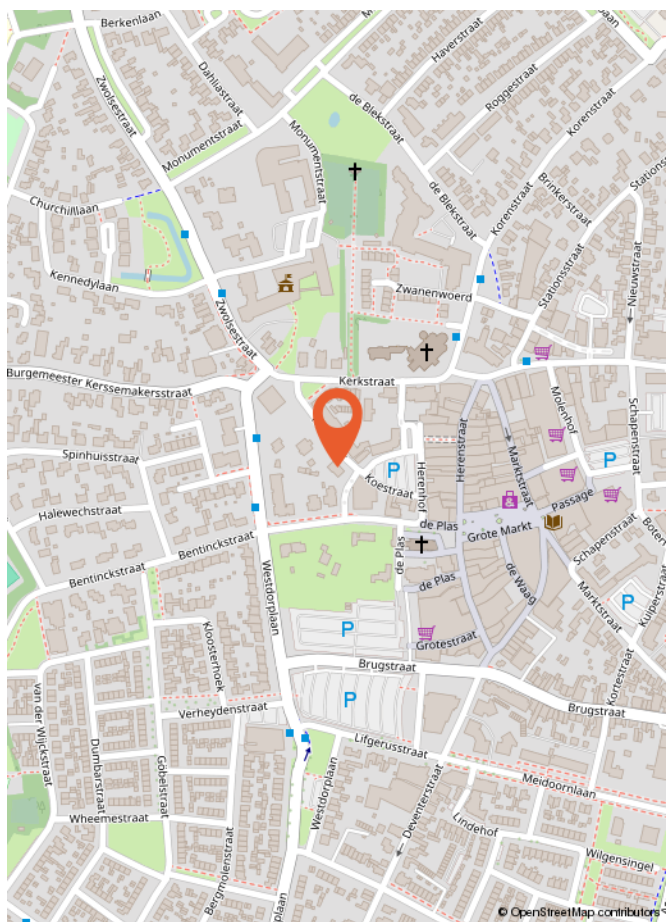
Kadastrale kaart

Uw referentie: Koestraat 14



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer			
 Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente Raalte	
 Voorlopige kadastrale grens		Sectie L	
 Administratieve kadastrale grens		Perceel 9911	
 Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 oktober 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			
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			
- Wandkast middelste slaapkamer boven	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- PVC	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	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		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
2x Leeuw		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
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:

-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!



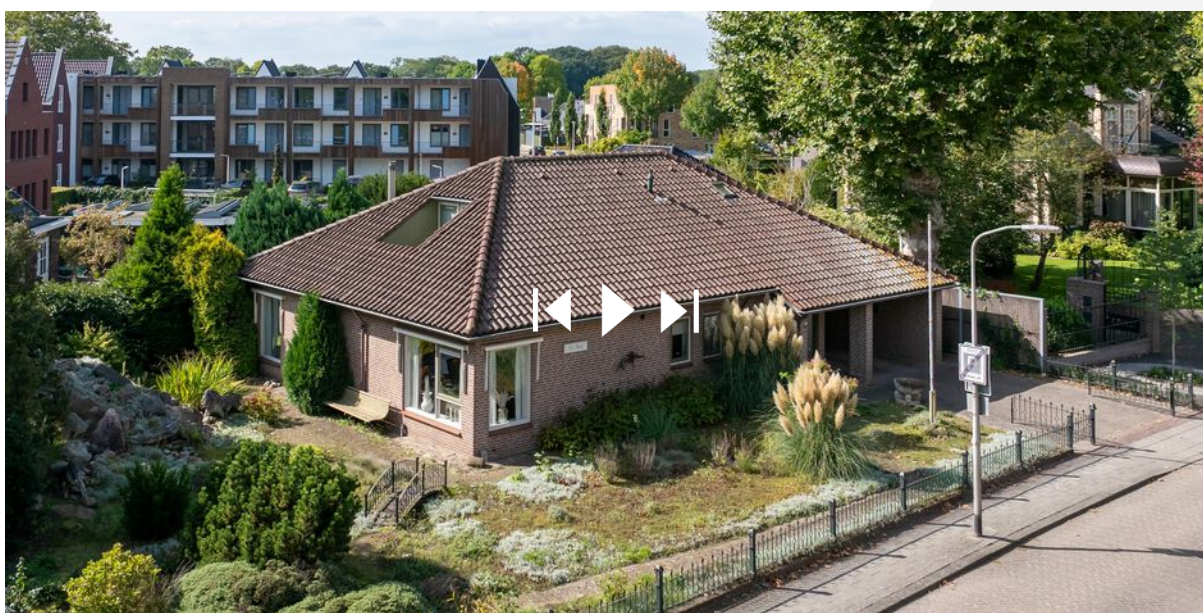


**BEKIJK DEZE
WONING ONLINE!**

koestraat14.nl

HANNINK
MAKELAARS

Koestraat 14, 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.

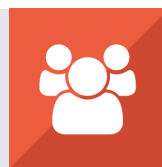
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

