HANNINK
MAKELAARS

Wij brengen dromen thuis



Torenvalk 41
8103 GJ RAALTE

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 569.500 k.k.
Woonoppervlakte	185 m²
Perceeloppervlakte	485 m²
Inhoud	653 m³
Bouwjaar	1996
Energielabel	C

OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een ruime woning, gelegen op een ruime kavel? Bekijk dan zeker deze woning! De Torenvalk 41 beschikt namelijk over een woonoppervlakte van 185 m² en een perceel van 485 m². Het is gelegen aan een verkeersluwe straat, wat het rustig wonen maakt. Wat meteen in het oog springt is de zeer riante geïsoleerde aanbouw (bj. 2015) aan de achterzijde van de woning. Momenteel is het in gebruik als luxe slaapkamer, met sauna, douche en wastafel. Deze ruimte is echter ook zeer geschikt om te transformeren tot een luxe tuinkamer, atelier of werkruimte aan huis. Door de grote glazen schuifpui heb je veel verbinding met de tuin en loop je zo de tuin in. Een mooie verbinding tussen binnen en buiten!

Indeling
Begane grond
Entree/hal, toegang tot het toilet, de meterkast (met 3-fasen aansluiting), bijkeuken en de woonkamer met open keuken. De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en royaal van opzet. Aan de achterzijde van de woning zit de open keuken. Vanuit deze keuken kan je de bijkeuken betreden, alsmede middels een schuifpui het terras onder de overkapping. De berging/garage is een ideale plek om spullen op te bergen. Vanuit deze ruimte bereik je de eerder benoemde uitbouw.

Eerste verdieping
Overloop en toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en nog een ruime berging. De badkamer beschikt over alles wat je wil: een douche, toilet, bad en een dubbele wastafel.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je deze zolderverdieping. Een ideale ruimte om spullen op te bergen.

Ligging en tuin
We staan graag extra stil bij de ligging en de achtertuin. Hoewel je middenin de woonwijk zit, ervaar je in de achtertuin toch veel vrijheid. Met een mooie overkapping/ veranda waar je tot in de late uurtjes kunt genieten van zomeravonden, is dit een heerlijke plek om te vertoeven. De woning zelf ligt op wandelafstand van het buitengebied, maar ook in de buurt van basisscholen en een wijkwinkelcentrum met een supermarkt en een huisarts.

Kenmerken
- Woonoppervlakte: circa 185 m²
- Inhoud: circa 653 m3
- Perceeloppervlakte: 485 m²
- Aanvaarding is in overleg.

Overige mooie kenmerken
- Gelegen op een mooie, verkeersluwe locatie met een prettige woonomgeving;
- De tuin geeft een sterk gevoel van vrijheid en privacy;
- De dakkapel van de badkamer heeft recent nieuwe aftimmering gekregen;
- In januari 2026 zijn nog diverse oude ramen vervangen voor HR++ beglazing. Dit is niet meegenomen in het huidige energielabel;
- De CV-ketel is in 2021 nog vernieuwd.

Kortom; een ruime woning met veel potentie en diverse indelingsmogelijkheden
















Gemaakt met AI








Gemaakt met AI
















impressie


impressie

















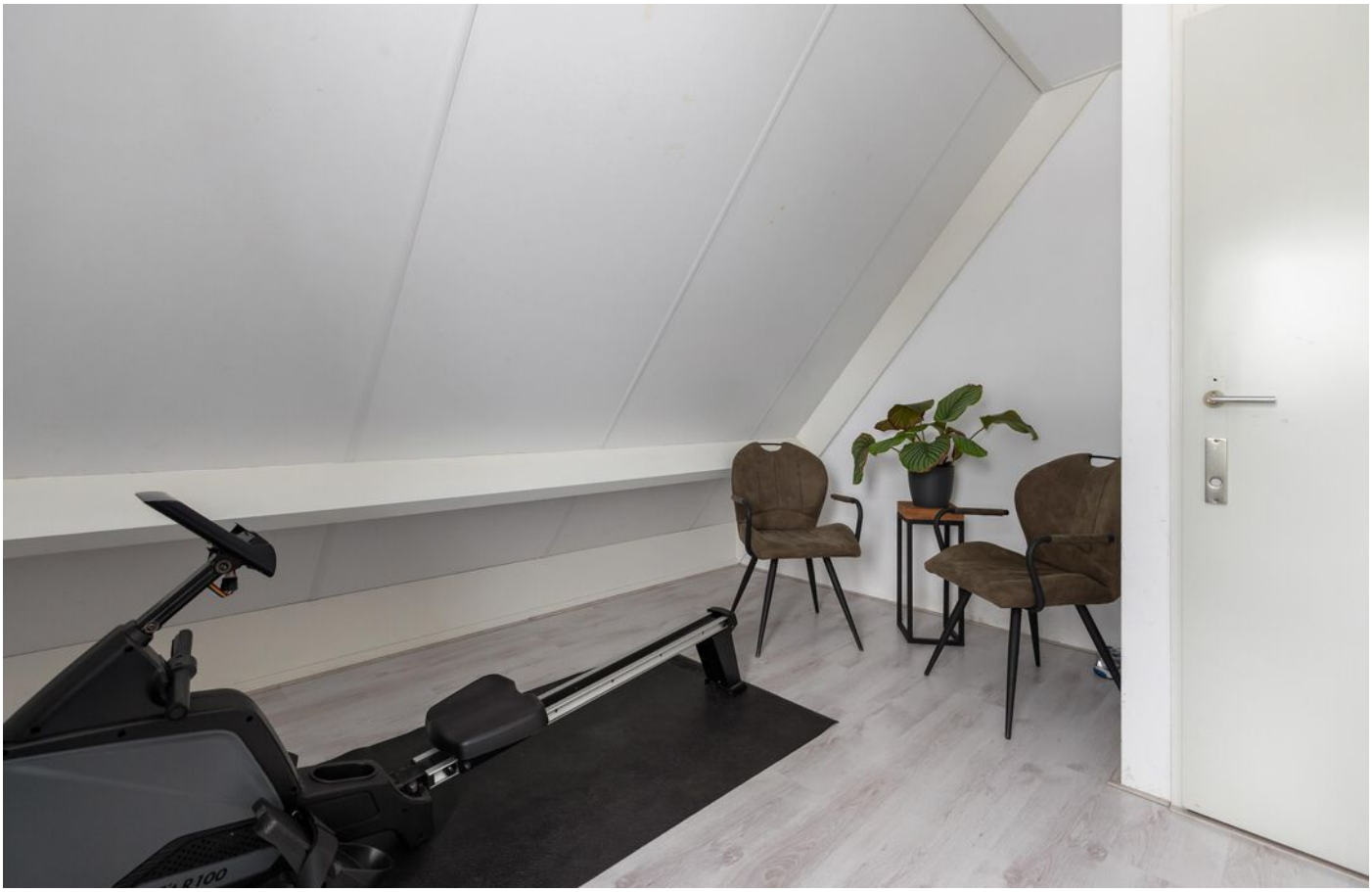









POWER MAXX










CLASSICS
Black box


CLASSICS
Black box


Artist Impression















PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© Realax www.realax.nl

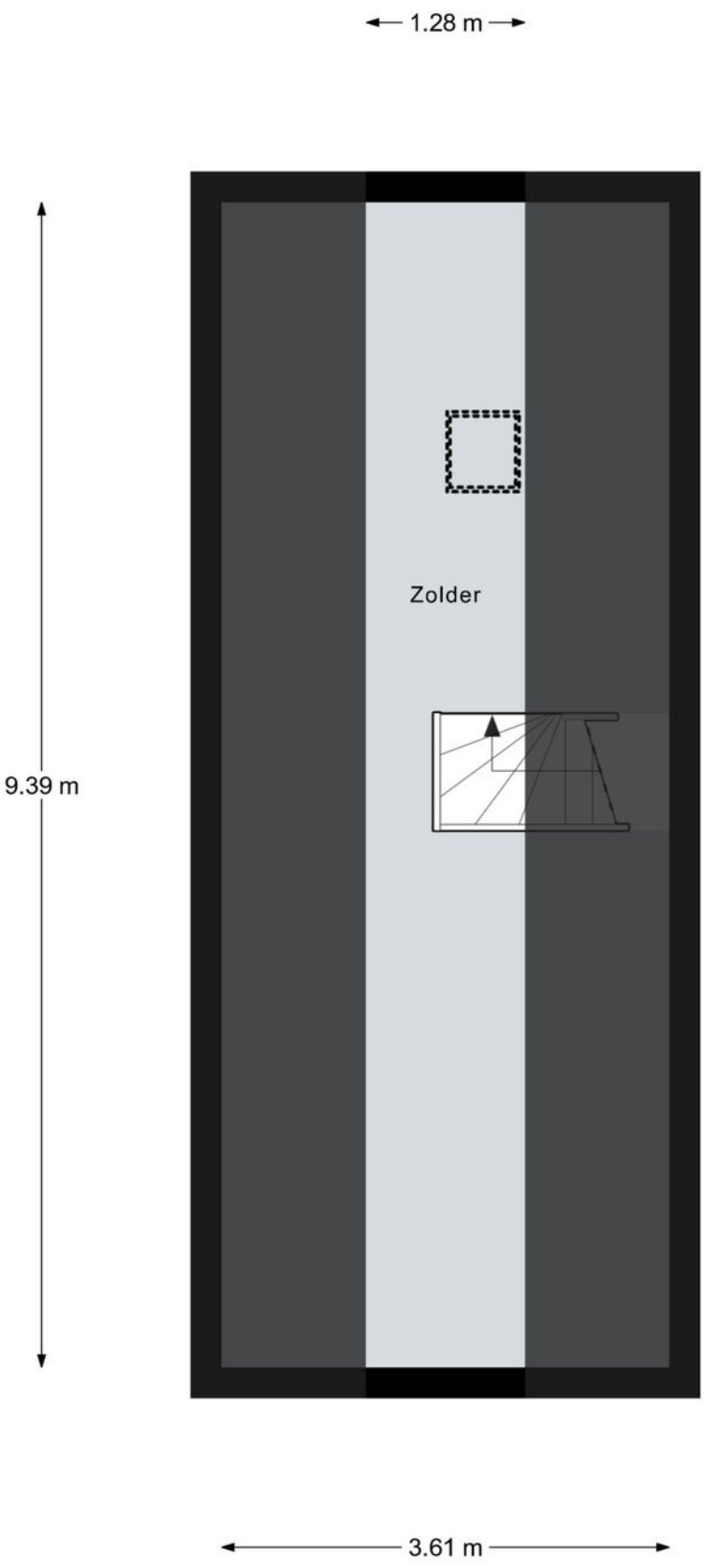
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© Realax www.realax.nl

PLATTEGROND

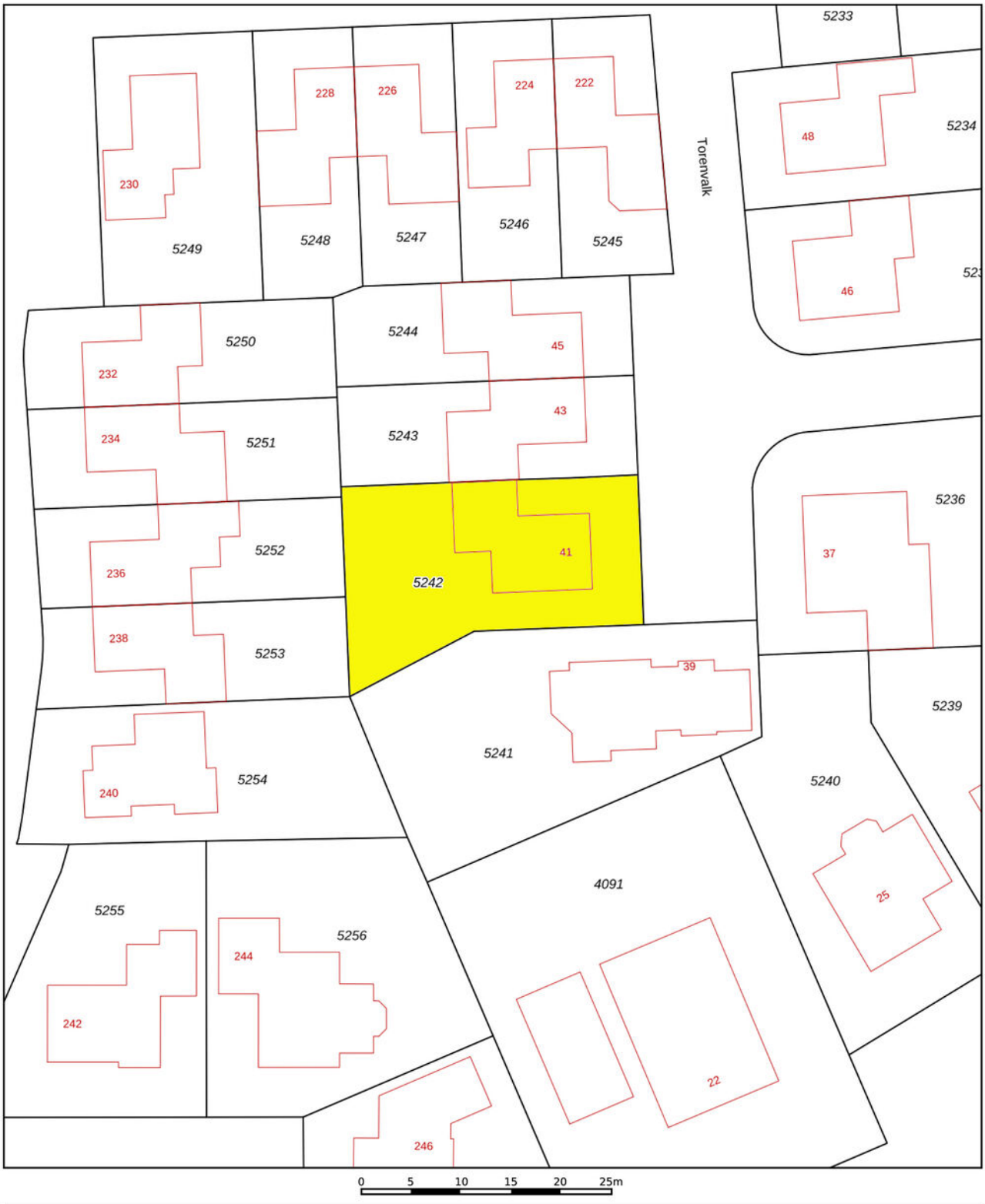


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Torenvalk 41



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

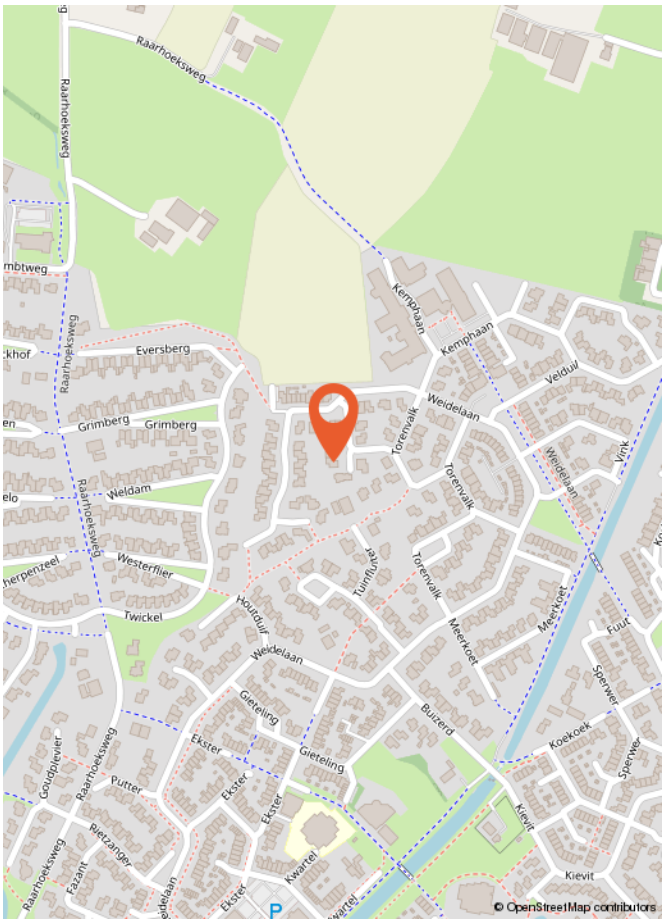
Kadastrale gemeente	Raalte
Sectie	A
Perceel	5242

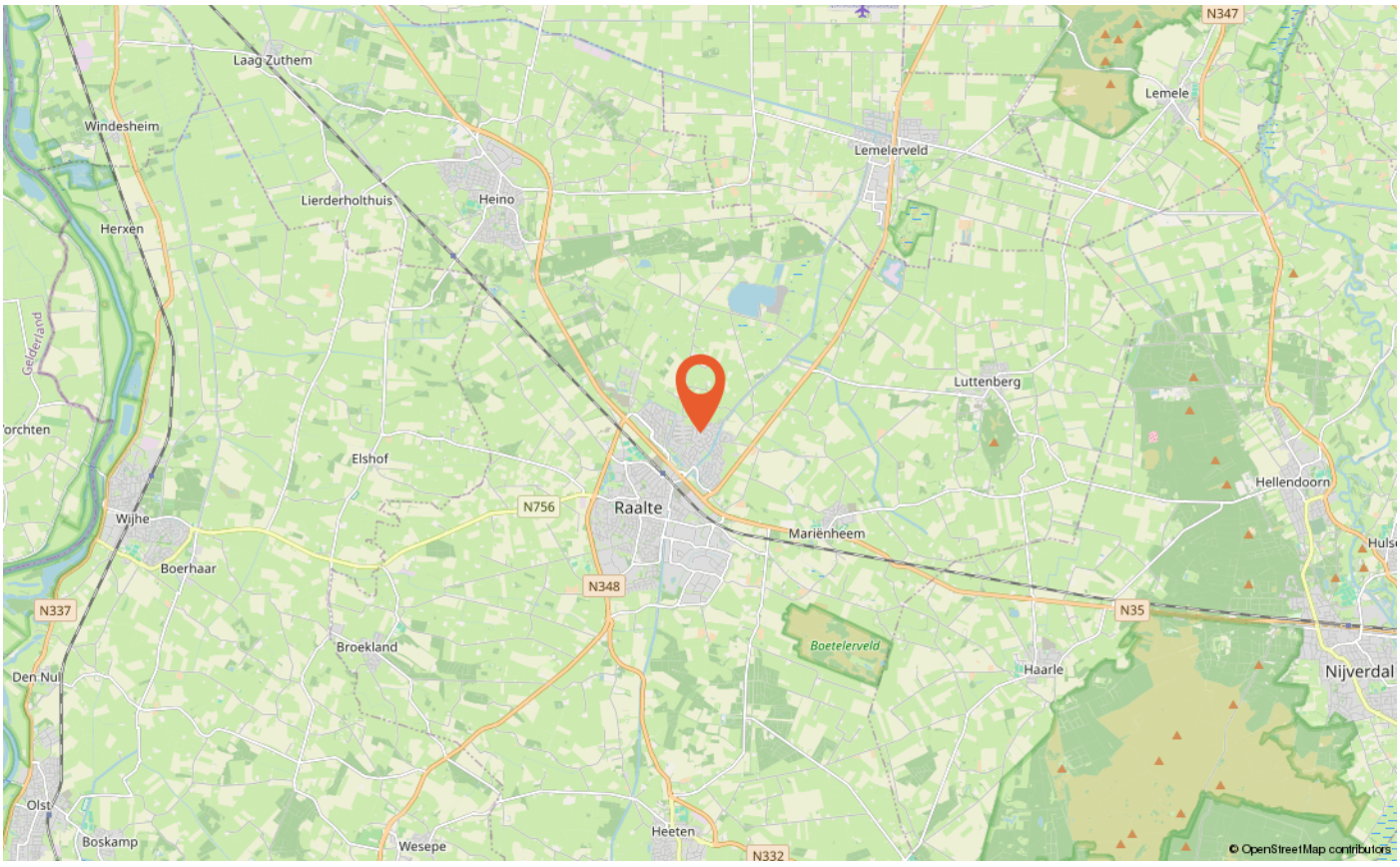
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juli 2025
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


Raarhoeksweg
Kemphaan
Eversberg
Grimberg
Weidelaan
Torenvalk
Weldaam
Westerflier
Twickel
Houtduif
Meerkoet
Fuut
Gieteling
Buizerd
Ekster
Koekoek
Sperwer
Putter
Kievit
Kwartel
Fazant
Rietzanger
Goudplevier
© OpenStreetMap contributors


Laag Zuthem
Windesheim
Lierderholthuis
Heino
Herxen
Lemelerveld
Lemele
N347
Gelderland
Luttenberg
Elshof
Hellendoorn
N756
Raalte
Wijhe
Mariënheem
Boerhaar
N348
N337
N35
Broekland
Boetelerveld
Haarle
Nijverdal
Den Nul
Olst
Boskamp
Wesepe
Heeten
N332
© OpenStreetMap contributors

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- schoenkastje slaapkamer voorkant	X		
- metalen stellingen schuur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- pelletkachel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- kopjesverwarmer		X	
- warmwaterdispenser		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	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		
Pelletkachel	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
buitenkeuken	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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:
-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!

torenvalk41raalte.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