HANNINK
MAKELAARS

Wij brengen dromen thuis



Keizersveldweg 24 a
8106 AG MARIËNHEEM

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 835.000 k.k.
Woonoppervlakte	193 m²
Perceeloppervlakte	5605 m²
Inhoud	673 m³
Bouwjaar	1900
Energielabel	A+++

OMSCHRIJVING

Een plek waar fantastisch wonen en een prachtige tuin samenkomen: Keizersveldweg 24a!

Dit is niet zomaar een woning in het buitengebied, dit is een plek waar wonen, ruimte en vrijheid samenkomen. Een woning met een kenmerkende boerderijstijl, een fantastische parkachtige tuin en een rustige woonomgeving: je ervaart het allemaal aan de Keizersveldweg 24a. Of je nu geniet van een wandeling door eigen tuin, ontspant op het terras of simpelweg uitkijkt over het landschap: deze plek biedt het allemaal.

De woning zelf is de laatste jaren met veel zorg onderhouden, uitgebouwd en gerenoveerd. De volgende verbouwingen springen met name in het oog:

- In 2008 is de keuken uitgebouwd, waardoor dit een heerlijke plek is om te zitten, met fantastisch uitzicht over de prachtige tuin.

- In 2014 is de badkamer op de begane grond vernieuwd. In 2019 is deze badkamer nog voorzien van een nieuwe inloopdouche.

- In 2021 heeft de hele woning (uitgezonderd uitbouw keuken) nog een volledig nieuwe geïsoleerde rietenkap gekregen.

- In 2021 zijn veel kozijnen vervangen, met nieuw HR++ glas, inclusief nieuwe pui bij de voor- en achterdeur.

- In 2023 heeft er een upgrade plaatsgevonden op diverse vlakken: nieuwe tegelvloer in hal en keuken, volledig nieuwe keuken, schilderwerk aan de binnenzijde en de meterkast is volledig gemoderniseerd met een 3-fasen aansluiting (krachtstroom).

- In 2026 is de badkamer op de 1e verdieping nog volledig vernieuwd.

Duurzaamheid
Ook wat betreft duurzaamheid zijn er grote stappen gemaakt. In de jaren 80 heeft de woning een spouwmuur met isolatie gekregen, in 2014 en 2017 zijn maar liefst 42 zonnepanelen gelegd, in 2018 is een hybride cv-ketel geplaatst en een groot deel van de woning is geïsoleerd. Daarom komt het energielabel ook uit op een hele mooie A+++.

Tuin
We moeten wel extra stilstaan bij tuin, want wat een plaatje! Het perceel is in totaal 5.605 m² groot, waardoor er een parkachtige tuin is ontstaan. Het geheel is met veel zorg bijgehouden. De tuin is een plek waar vogels, vlinders en andere dieren hun thuis hebben gevonden. Hier heb je alle ruimte om te ontspannen, te wandelen door de tuin, of simpelweg te genieten van de rust en het uitzicht. Zie jij jezelf al zitten op de veranda? Een kop koffie of een goed glas wijn, al genietend van het uitzicht om je heen. Heerlijk! De woning heeft een woonbestemming, en een groot deel van de tuin heeft bestemming agrarisch. Wil je dus een weiland creëren voor hobbymatig kleinvee? Dan kan dat hier perfect. Verder is de tuin ook nog voorzien van een beregeningssysteem, met hulp van een grondwaterpomp.

OMSCHRIJVING

Indeling
Begane grond
Royale entree/hal, waar alle kamers op de begane grond aan gesitueerd zijn. We beginnen in het hart van het huis: de woonkeuken. Al zittend aan tafel heb je hier prachtig uitzicht over de tuin en de grote ramen zorgen tevens voor veel natuurlijk daglicht. Dit is een plek waar je, in goed gezelschap, fantastisch kan tafelen. De keuken zelf is in 2023 nog vernieuwd. Het beschikt over veel inbouwapparatuur: inductiekookplaat, met geïntegreerde afzuigsysteem, Quooker, vaatwasser, koelkast en een oven/magnetron-combi. Vloerverwarming maakt deze ruimte extra comfortabel. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de mooie woonkamer. Dit is een royale kamer, waarbij de houten balklaag voor een mooie landelijke sfeer zorgt. Terug naar de hal, want hier grenzen nog meerdere kamers aan: een kantoor/slaapkamer, toilet, bijkeuken (met wasmachine- en drogeraansluiting) en een royale en luxe badkamer. Hier bevind zich een inloopdouche (2019), wastafel, bubbelbad en een sauna met bluetoothspeaker geïntegreerd. Comfortabele vloerverwarming maakt het af. Door de aanwezigheid van deze badkamer en het kantoor / de slaapkamer, is de woning ook nog eens levensloopbestendig.

Eerste verdieping
Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers. De grootste slaapkamer heeft ook een airco, die tevens kan verwarmen. De badkamer is in de zomer van 2026 nog volledig vernieuwd en beschikt over een wastafelmeubel, designradiator en een toilet.

Bijgebouwen
Het erf beschikt over drie bijgebouwen: één zeer ruime schuur, met plek om de auto te parkeren en spullen op te bergen. De aangebouwde veranda is een heerlijke plek om te genieten van de tuin. Vooraan in de tuin staat tevens een houten tuinhuis en achterin de tuin staat nog een houten opbergschuurtje.

Ligging
Ook de ligging ten is prettig te noemen. Je ervaart veel rust en ruimte op het erf zelf, maar de buren zijn toch in de nabijheid. Daardoor beleef je toch het kenmerkende ‘noaberschap’. De voorzieningen die grote dorpen als Nijverdal en Raalte te bieden hebben, liggen allemaal binnen zo’n 10 minuten rijden met de auto. Ook het prachtige natuurgebied de Sallandse Heuvelrug ligt op een paar minuten rijden. Hier kan je fantastisch wandelen, fietsen of mountainbiken.

Kenmerken:
- Woonoppervlakte: circa 193 m²
- Inhoud: circa 673 m
- Perceeloppervlakte: 5.605 m²
- Bouwjaar: 1900, toen was het nog één geheel met de buren. In het verleden is het gesplitst en heeft de woning een eigen adres gekregen.
- De woning is officieel ‘geschakeld’, omdat het voor een klein deel aan de buren zit. Je ervaart het wonen echter als ‘vrijstaand’, omdat je echt aan de andere zijde leeft. Zowel in de woning als in de tuin ervaar je dat vrije gevoel.

Al met al kunnen we wel concluderen dat dit een prachtige woning is, met een fantastische tuin. Kortom, aan de Keizersveldweg 24a pak je de verhuisdozen uit en kan je direct genieten van rust, ruimte en comfortabel wonen!


Grenzen indicatief







































































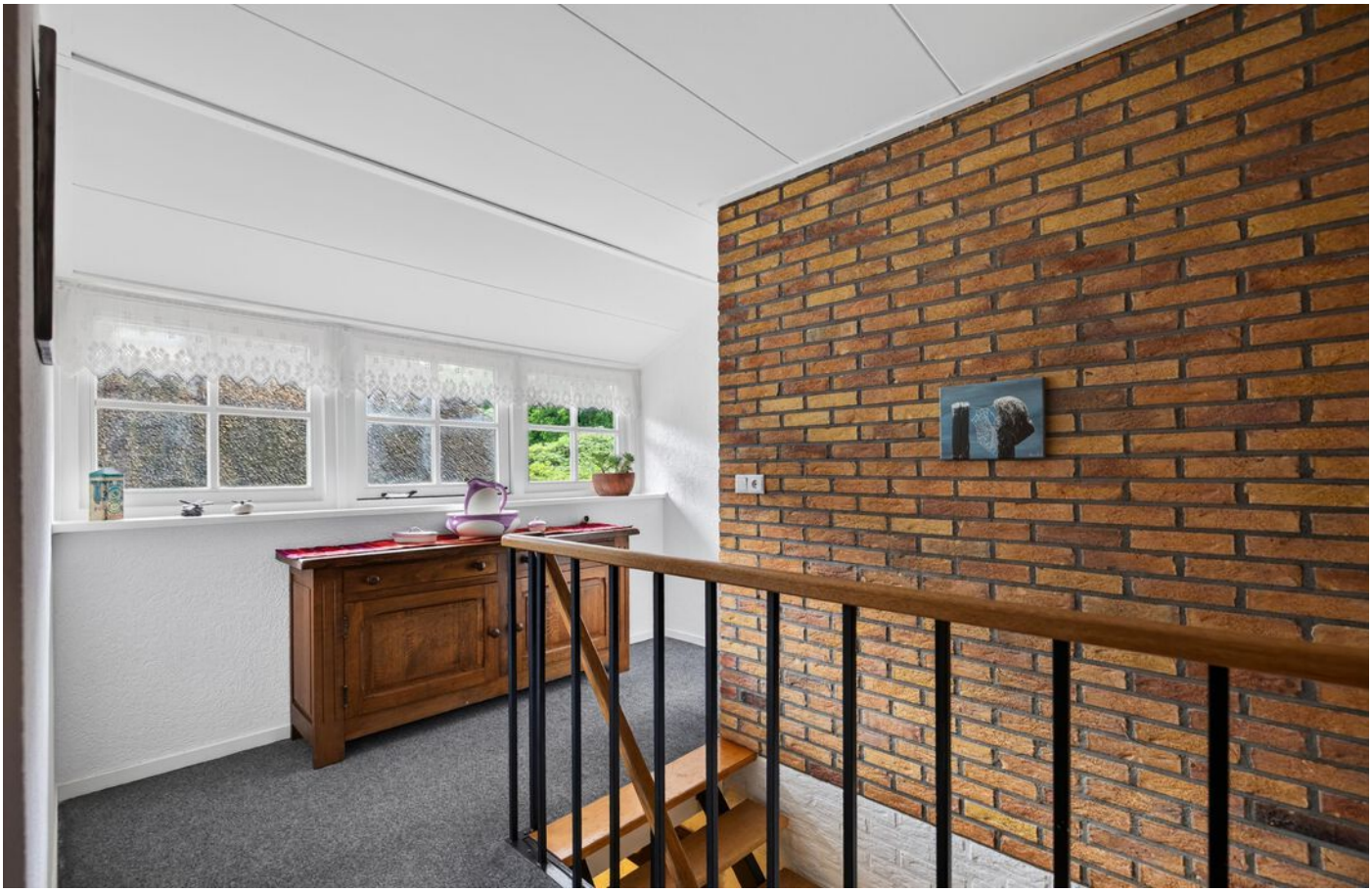
































































PLATTEGROND



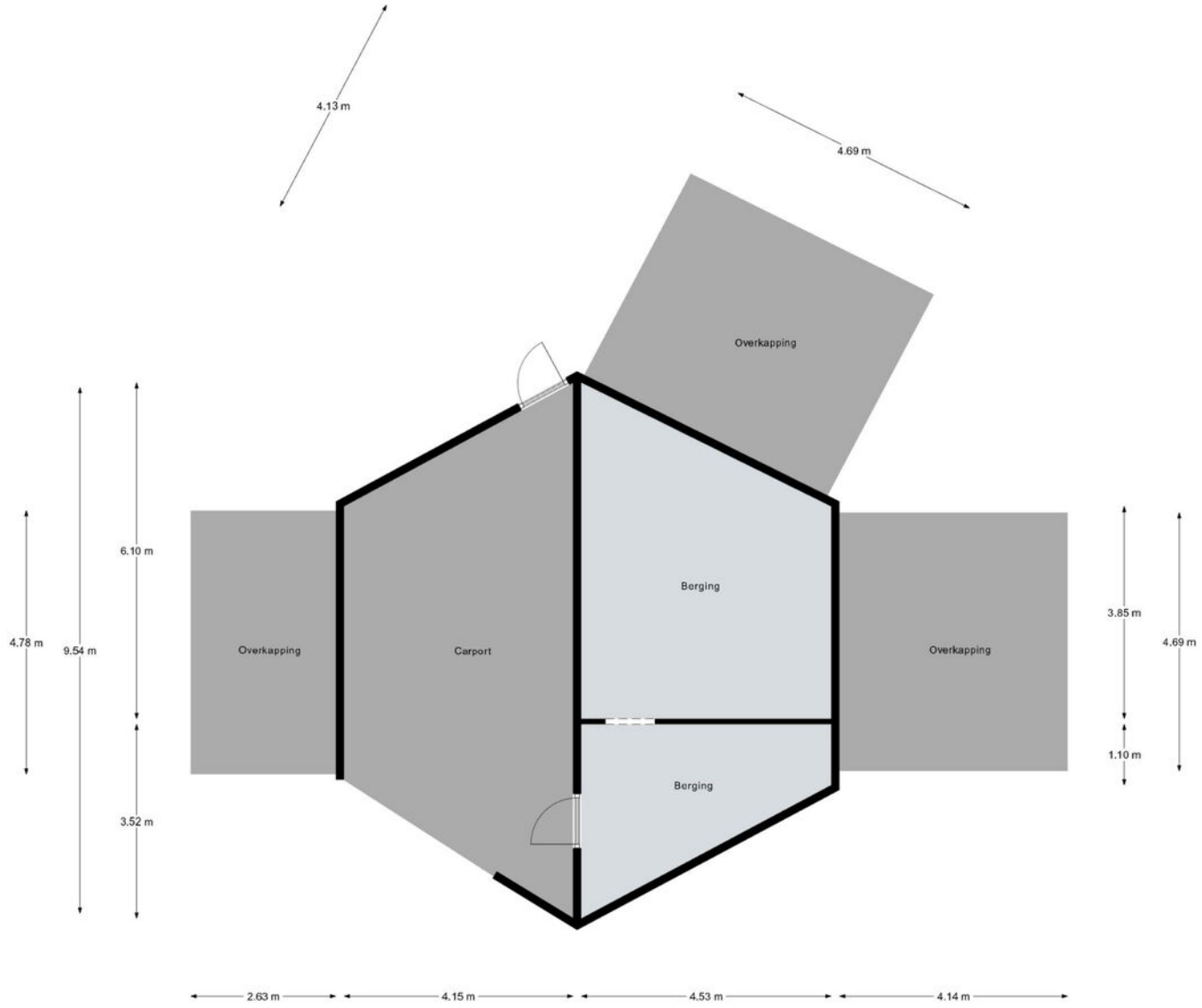
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

PLATTEGROND



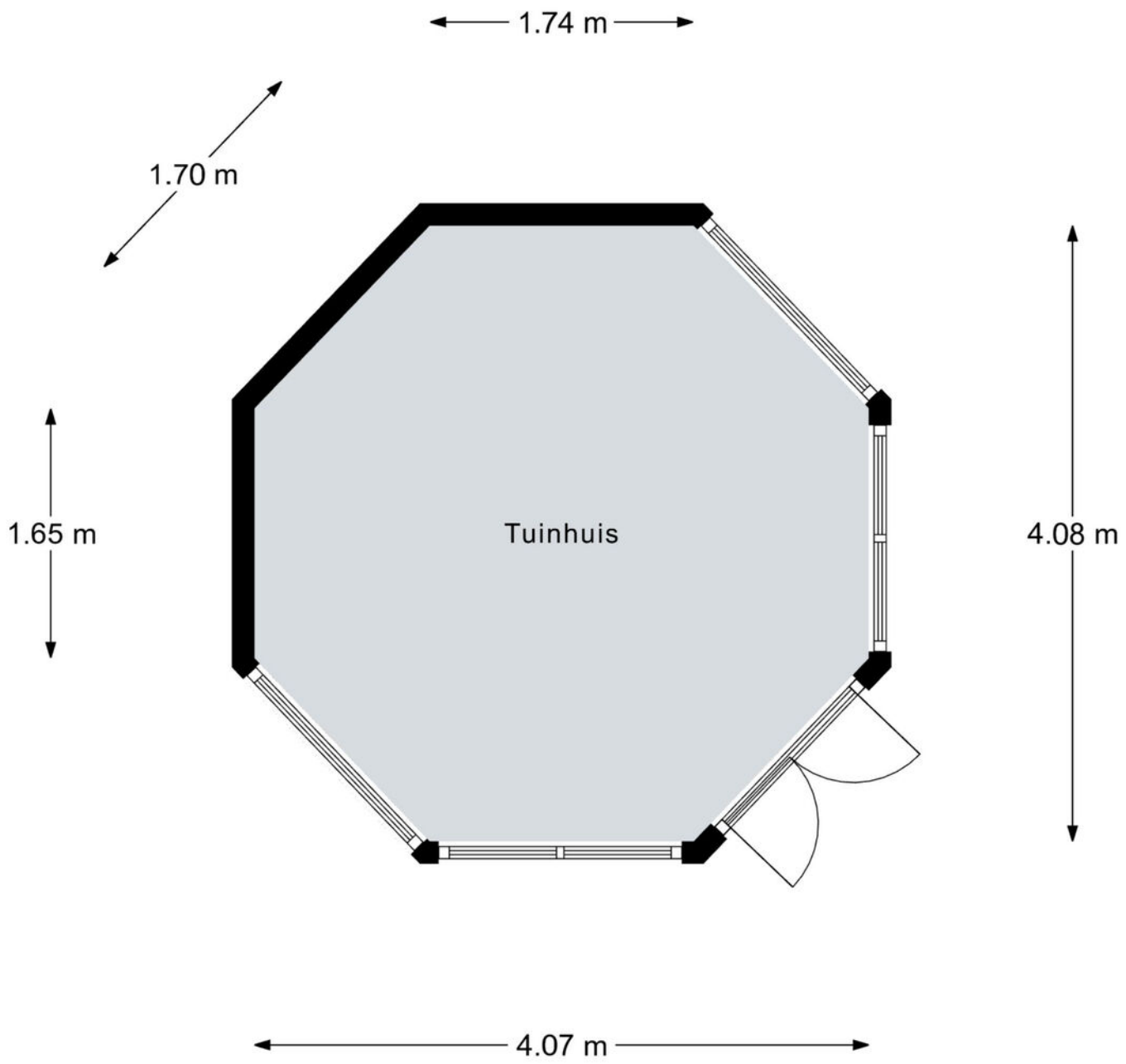
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

PLATTEGROND



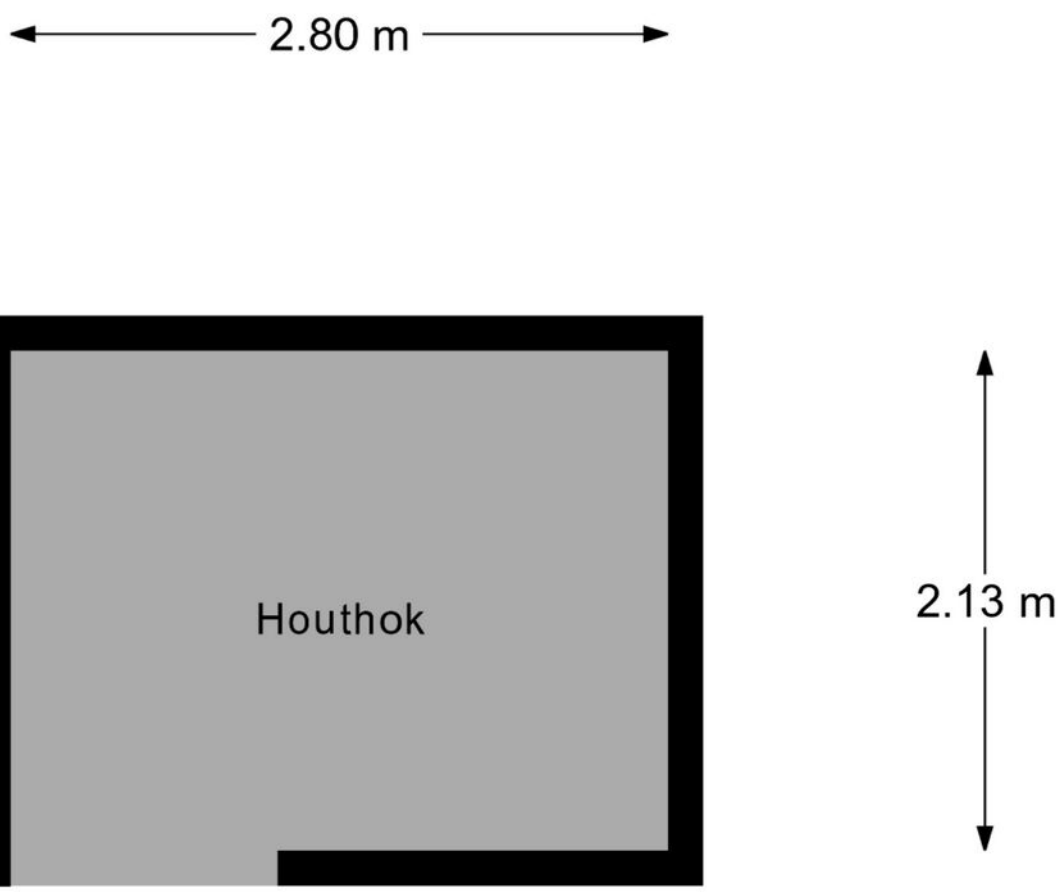
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

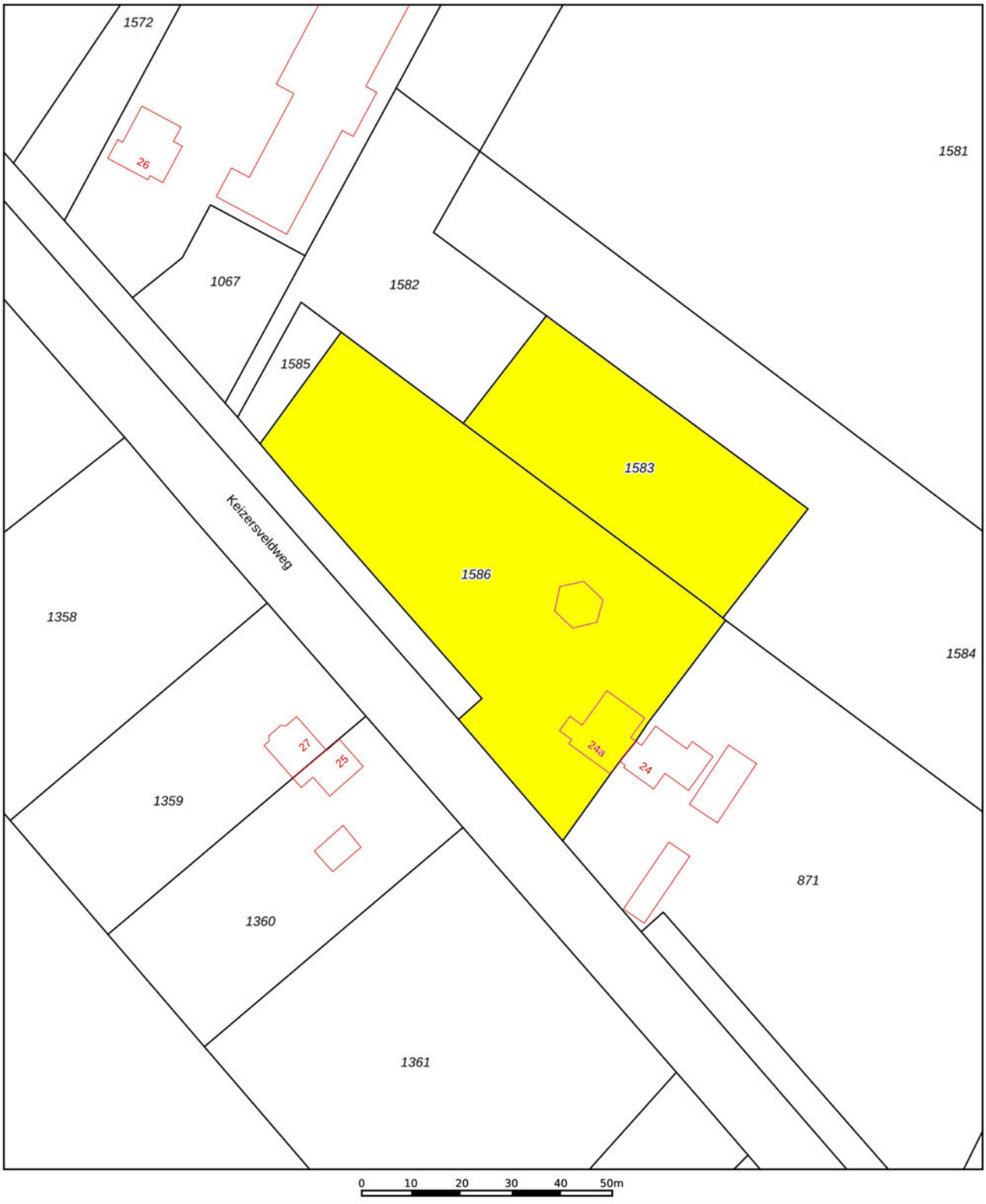


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Keizersveldweg



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

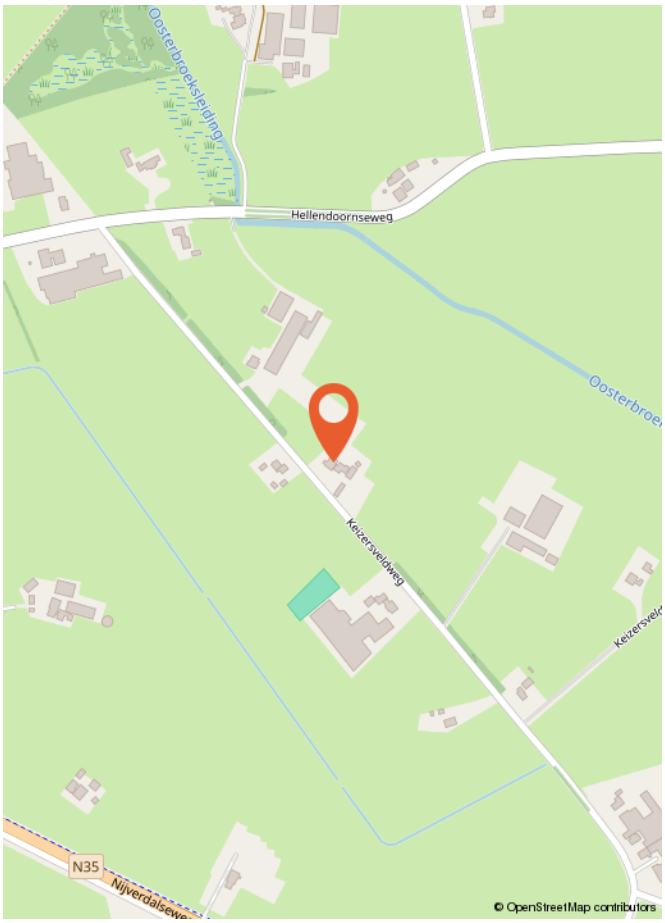
Schaal 1: 1000

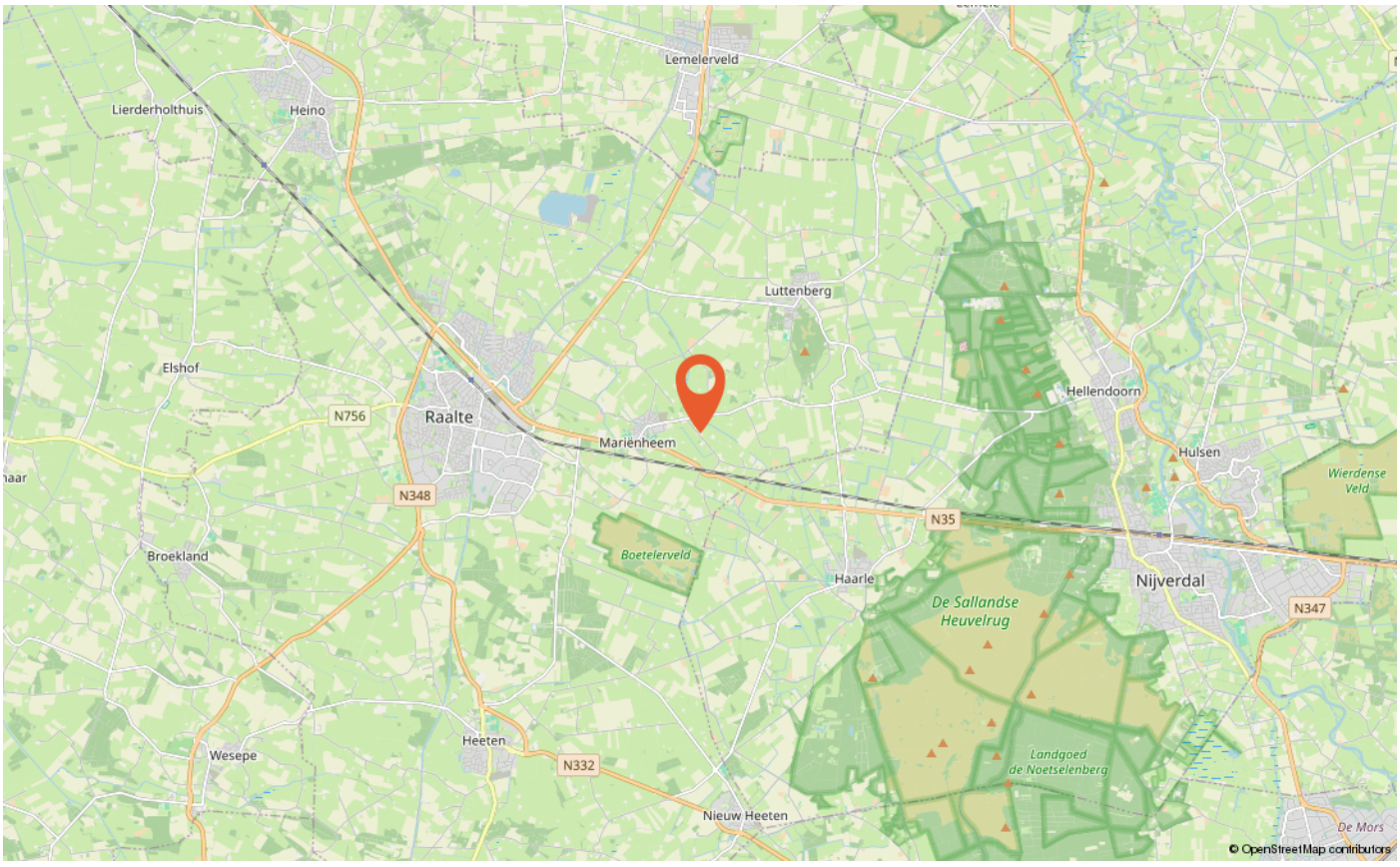
Kadastrale gemeente	Raalte
Sectie	R
Perceel	1586

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


Oosterbroekspleiding
Hellendoornseweg
Oosterbroek
Keizersveldweg
N35
Nijverdalseweg
© OpenStreetMap contributors


Lemelerveld
Lierderholthuis
Heino
Luttenberg
Elshof
N756
Raalte
Mariënheem
Hellendoorn
Hulsen
Wierdense Veld
N348
N35
Broekland
Boetelerveld
Haarle
Nijverdal
De Sallandse Heuvelrug
N347
Heeten
Wesepe
N332
Landgoed de Noetselenberg
Nieuw Heeten
De Mors
© OpenStreetMap contributors

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Hanglamp op slaapkamer voorzijde		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		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			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	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		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Mechanische ventilatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Olijfboom gaat mee, pot blijft achter		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN AANVULLING

Lijst van zaken overig / diverse tuinmiddelen

	Gaat mee	Ter overname	Blijft achter
Achter huis			
Bank loungeset	x		
Losse stoelen + tafel loungeset			x
Tuinset met tafel	x		
Parasol + voet	x		
Olijfboom	x		
Pot olijfboom			x
Overkapping			
Aanhanger		**X**	
Zitmaaier + aanhanger		**X**	
Groene parasol			x
Overkapping 2			
Tuingereedschap (schoppen e.d.)	x		
Tuinmeubilair			x
Tuinslangen			X
Grasroller			x
Veranda			
Speelhuisje			x
Schommelbank			x
Overkapping veranda			
Tuinmeubilair hout		x	
Kruiwagen	x		
Tuinhuisje			
Bankstel			x
Schommelstoel			x
Kast			X
Kachel			x
Schuur			
Koelkast		x	
Opklapladder	x		
Grote schuifladder			x
Zaagtafel	x		
Elektrisch handgereedschap	x		
Gereedschap + wand	x		
Bank slijptol			x
Bladblazer		**X**	
Bosmaaier		**X**	
Losse kasten met diverse tuinspullen			X
Bronpomp			X
Overig			

LIJST VAN ZAKEN AANVULLING

Picknickbank			X
Tuinset bij kampvuur / houthok			x
Hout houthok			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!

keizersveldweg24 a.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