HANNINK
MAKELAARS

Wij brengen dromen thuis



Korhoen 3
8103 CK RAALTE

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 575.000 k.k.
Woonoppervlakte	141 m²
Perceeloppervlakte	313 m²
Inhoud	519 m³
Bouwjaar	1994
Energielabel	B

OMSCHRIJVING

Op een bijzondere locatie, aan het Overijssels Kanaal, staat deze halfvrijstaande woning uit 1994. Een plek waar je geniet van rust en privacy in de achtertuin. De ligging dichtbij het water geeft de woning net dat beetje extra!

Het is een rustige, kindvriendelijke omgeving waar kinderen fijn buiten kunnen spelen en een speeltuin zich op korte afstand bevindt. Het Overijssels Kanaal vormt bovendien een geliefde plek voor vissers en liefhebbers van het buitenleven.

Ook binnen heeft deze woning verrassend veel te bieden. Zo is aan de achterzijde, achter de garage, een mooie uitbouw gerealiseerd. Hierdoor is een royale extra leefruimte ontstaan die zich uitstekend leent als eetkamer, werkruimte of speelkamer. Een fijne aanvulling op de tuingerichte woonkamer, terwijl de ruime inpandige garage van circa 20 m² gewoon behouden is gebleven.

De woning beschikt verder over drie slaapkamers op de eerste verdieping en een verrassende studioverdieping met een vierde slaapkamer. Ook op het gebied van duurzaamheid zijn er diverse voorzieningen aanwezig, waaronder 15 zonnepanelen en een energielabel B.

Indeling

Begane grond
Via de entree kom je in de hal met toiletruimte, voorzien van een zwevend toilet en fonteintje (2016). Vanuit de hal is er tevens toegang tot de inpandige garage.

De tuingerichte woonkamer is een heerlijke leefruimte met een massief eikenhouten vloer, sfeervolle houtkachel en airconditioning. Dankzij de schuifpui sta je bovendien direct in verbinding met het terras en de achtertuin.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd. Deze extra ruimte is momenteel ingericht als eetkamer en vormt een mooie aanvulling op de woonkamer. De grote raampartijen en schuifpui zorgen voor een prettige lichtinval en een fijne verbinding met buiten. Ook is er een elektrische screen aanwezig. De essen houten vloer geeft de ruimte een warme uitstraling.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, met een prettig uitzicht op het straatbeeld. De keuken is ingericht met een praktisch U-vormig keukenblok, voorzien van volop kastruimte (lades) en diverse inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser.

Eerste verdieping
De ruime overloop is voorzien van een essen houten vloer en geeft toegang tot drie slaapkamers. Alle slaapkamers beschikken over vaste kastruimte en een kurkvloer. Eén van de slaapkamers is bovendien voorzien van airconditioning.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douche, wastafelmeubel en een tweede toilet.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de verrassend lichte studioverdieping. Dankzij de ramen aan meerdere zijden is hier sprake van een prettige lichtinval. De verdieping beschikt over een overloop met wasmachineaansluiting en een vierde slaapkamer met vaste kast.

OMSCHRIJVING

Tuin
De achtertuin is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. Door de bijzondere ligging direct aan het Overijssels Kanaal geniet je hier van een optimale mate van privacy en een heerlijk vrij gevoel.

De tuin is verzorgd en sfeervol aangelegd. De hardhouten bamboe vlonder vormt een mooie verbinding tussen het terras achter de woning en het overige gedeelte van de tuin. Een echte blikvanger is de vijver met vissen. De bijbehorende pomp en UV-installatie blijven achter. De kweekkas achterin de tuin is eventueel ter overname.

De tuin is gunstig gelegen op het westen. Ook is er een beregeningsinstallatie aanwezig, aangesloten op een gezamenlijke bron voor grondwater met de buren.

Bijzonderheden
• Halfvrijstaande woning, gebouwd in 1994;
• Gelegen op een perceel van 313 m²;
• Woonoppervlakte: 141 m²;
• Inpandige garage: ca. 20 m²;
• Inhoud ca. 519 m³;
• Parkeermogelijkheden op eigen oprit;
• Vier slaapkamers, waarvan één op de tweede verdieping;
• Energielabel B;
• 15 zonnepanelen (2021), elk met een vermogen van ca. 320 Wp;
• Thuisbatterij van 10 kWh (2026) in garage, eventueel ter overname;
• Platte dak van de garage vernieuwd in 2021;
• Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025.






































RAALTE


RAALTE











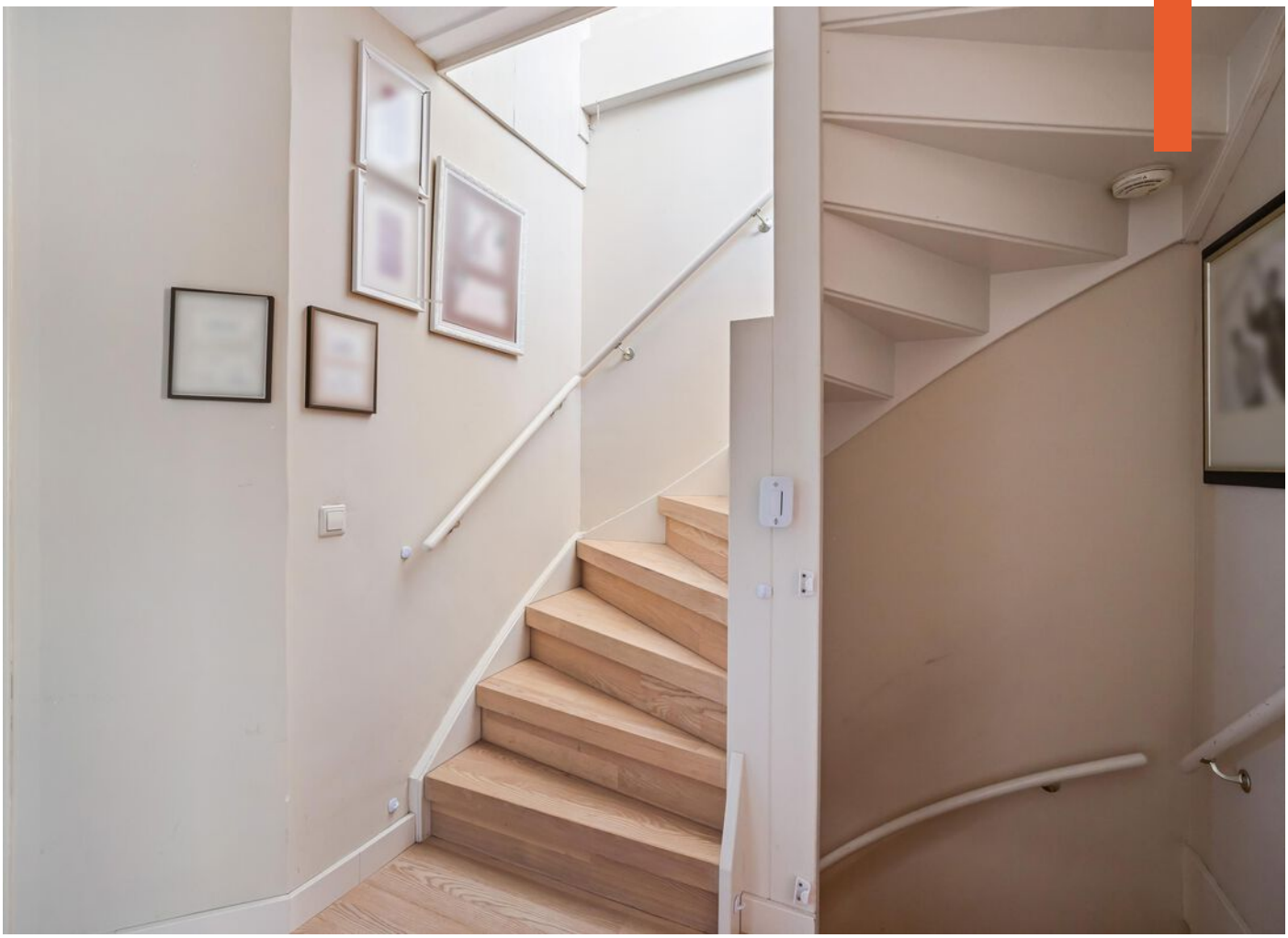




































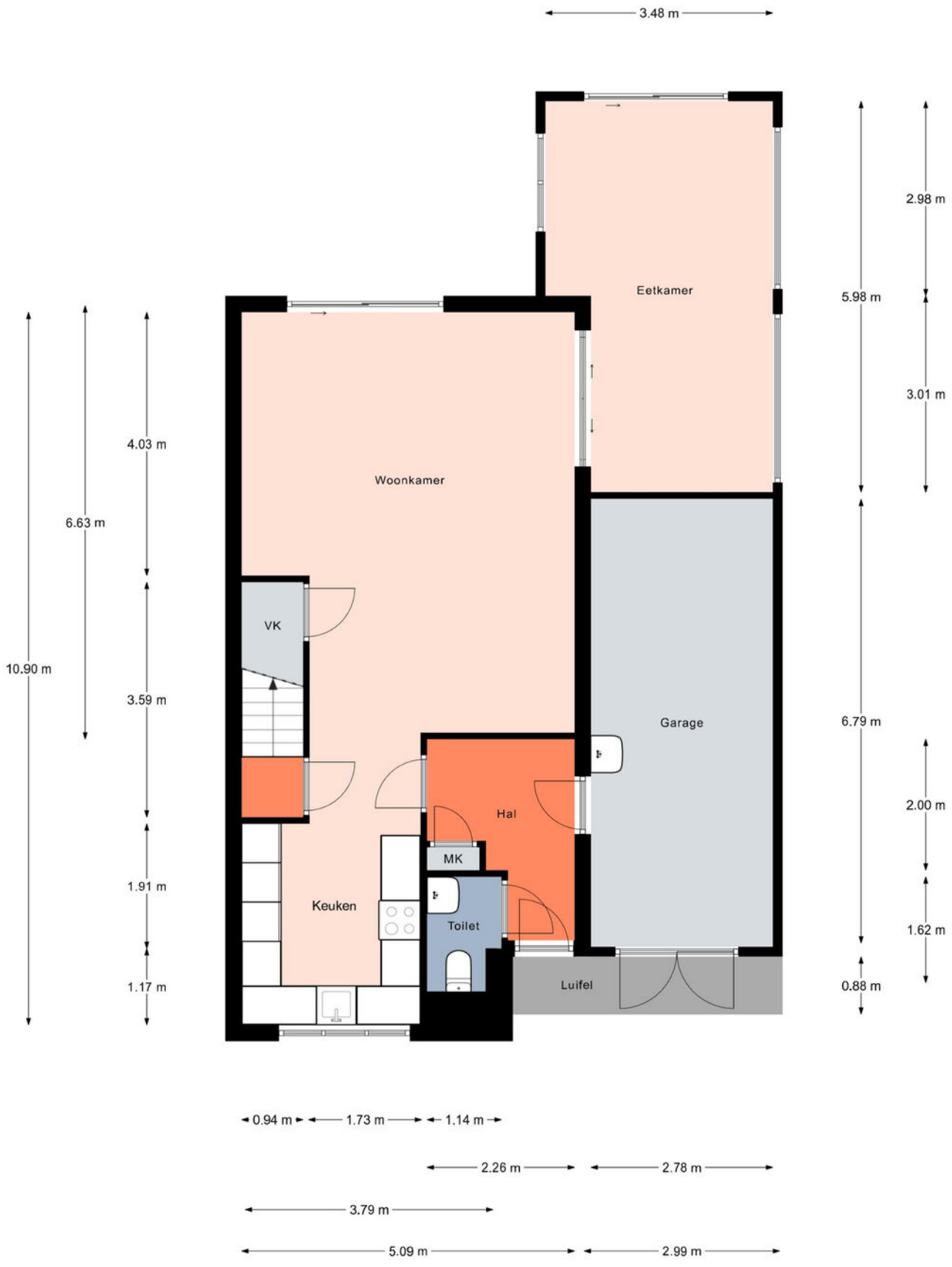







HANNINK
MAKELAARS

PLATTEGROND



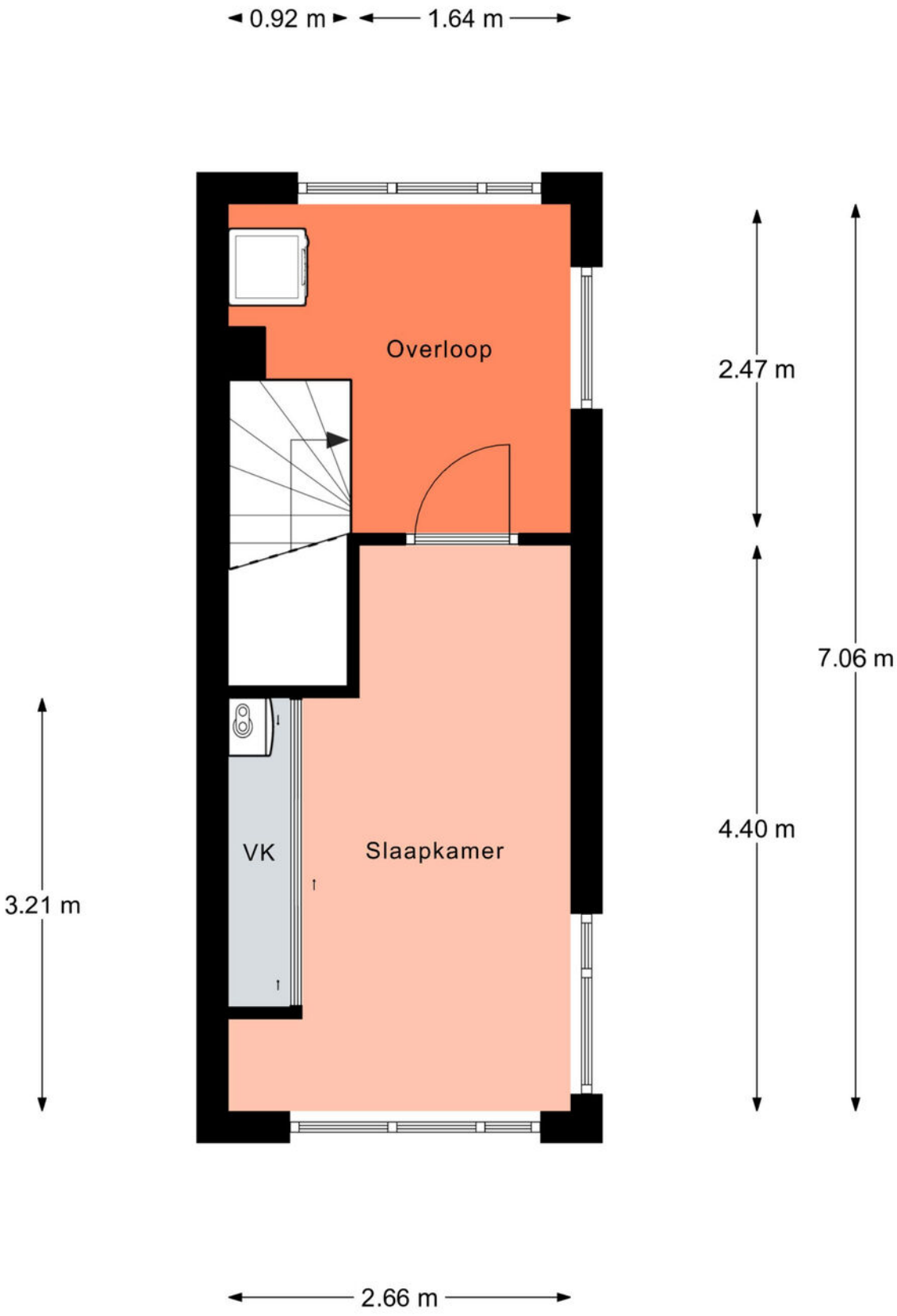
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

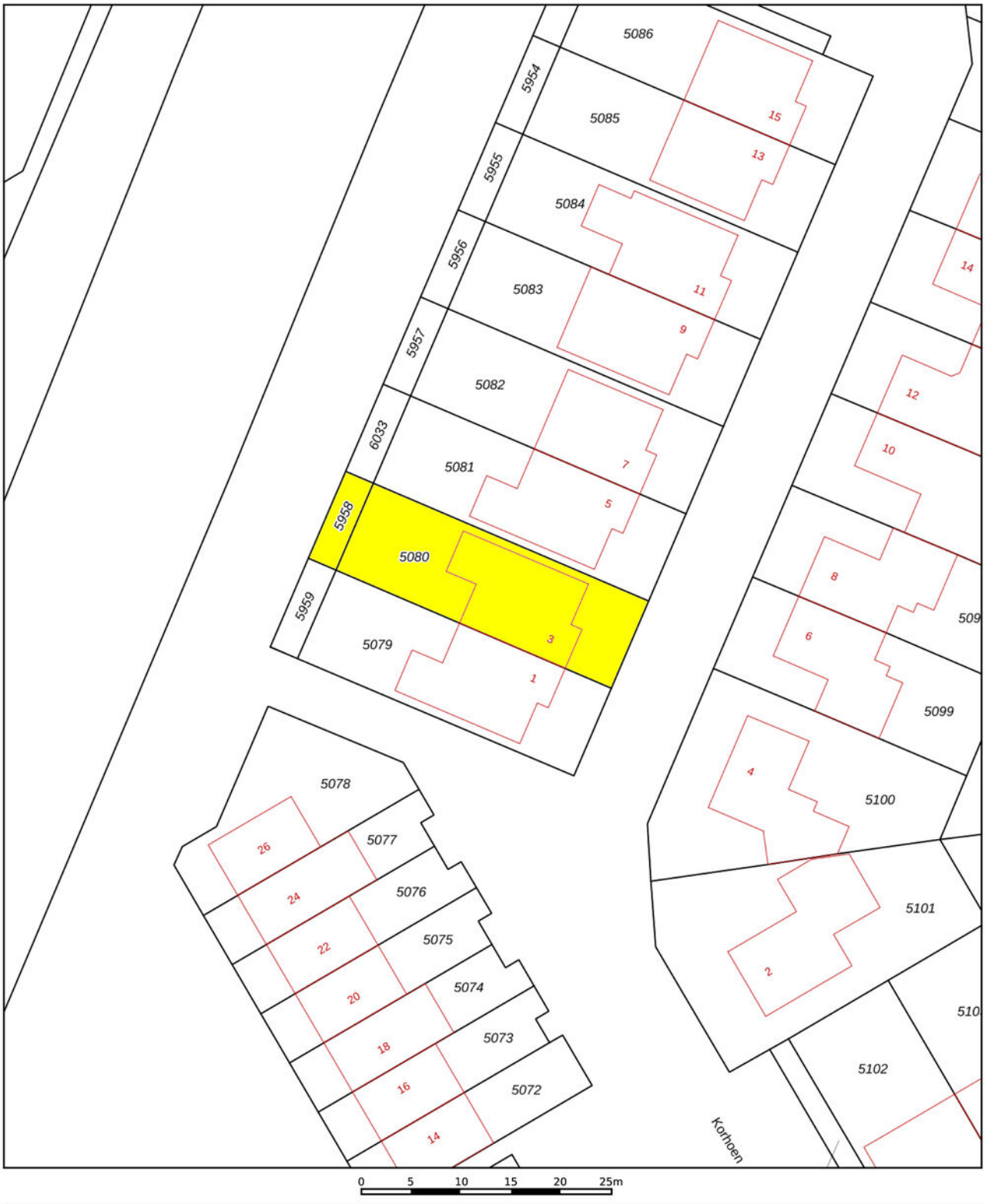


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: korhoen 3



12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Deze kaart is noordgericht

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

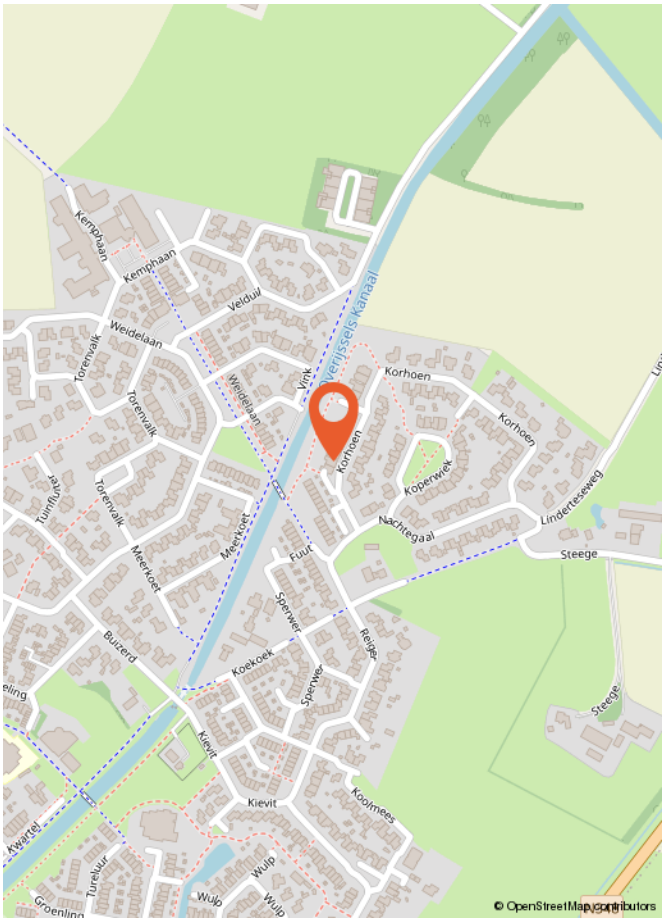
Kadastrale gemeente	Raalte
Sectie	A
Perceel	5080

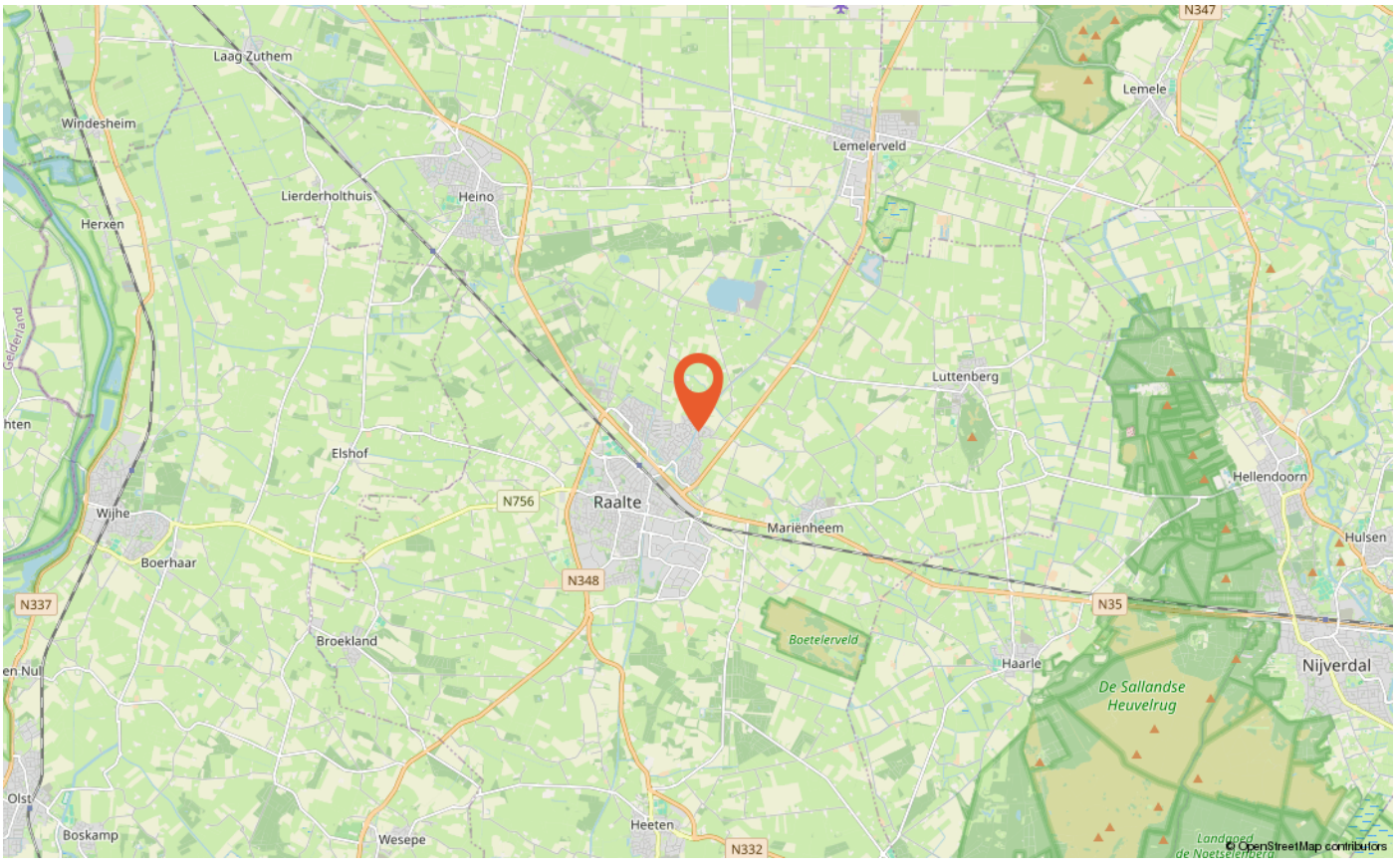
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

LOCATIE


Kemphaan
Kemphaan
Velduil
Weidelaan
Torenvalk
Torenvalk
Weidelaan
Vink
Vertisselskanaal
Korhoen
Korhoen
Korhoen
Koperwiek
Lindertseweg
Nachtegaal
Steege
Fuut
Meerkoet
Meerkoet
Torenvalk
Torenvalk
Sperwer
Reiger
Buizerd
Koekoek
Sperwer
Steege
Kievit
Kievit
Koolmees
Kwartel
Tureluur
Wulp
Wulp
Wulp
Groenling
© OpenStreetMap contributors


N347
Laag Zuthem
Windesheim
Lierderholthuis
Heino
Herxen
Lemele
Lemelerveld
Luttenberg
Elshof
N756
Raalte
Hellendoorn
Wijhe
Marienheem
Hulsen
Boerhaar
N348
N337
N35
Broekland
Boetelerveld
Haarle
Nijverdal
De Sallandse Heuvelrug
Olst
Boskamp
Wesepe
Heeten
N332
© OpenStreetMap contributors

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			
- Kasten met schuifdeuren	X		
- Alle losstaande kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Kurkvloer boven	X		
- PVC	X		
Overig, te weten			
- 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		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
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		
- 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		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Zonnepanelen	X		
Thuisbatterij			X
Stellingskasten + werkbank garage		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Mechanische ventilatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Alles in potten (m.u.v. 2 bij voordeur)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Beregeningsinstallatie	X		
Tuin - Bebouwing			
(Broei)kas			X
Houten hok	X		
Blauwe pergola			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- U-blokken in tuin		X	
- Zuil met vogeldrinkbak voortuin		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".

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!

korhoen3.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.

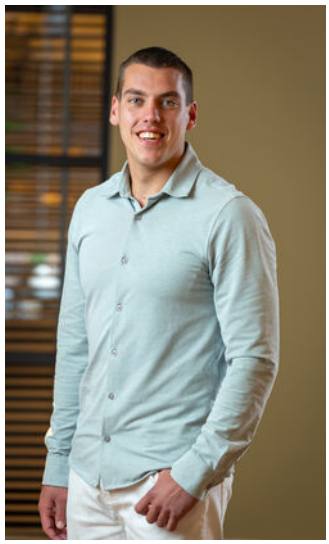
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

> "Wij brengen dromen thuis"







Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl

Wij brengen dromen thuis

HANNINK
MAKELAARS