



**Stationsstraat 18-18A**  
8102 EC Raalte

## KENMERKEN

Vraagprijs	Vraagprijs € 590.000 k.k.
Woonoppervlakte	139 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1013 m <sup>2</sup>
Inhoud	553 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1955

## OMSCHRIJVING

In het centrum van Raalte gelegen vrijstaande woning met twee royale bedrijfsruimtes! Het komt niet vaak voor dat er een combinatie van wonen en bedrijfsruimte in het centrum van Raalte beschikbaar komt. De bedrijfsruimte heeft een gezamenlijke oppervlakte van maar liefst 185 m<sup>2</sup>.

De woning (huisnummer 18a) is op dit moment gesplitst in twee wooneenheden, met ieders een eigen badkamer, keuken, slaapkamer(s) en woonkamer. Het is dusdanig groot dat u volledig naar eigen inzicht de woning kan renoveren en opnieuw kan indelen. De woning en de schuren hebben echter onderhoud nodig en dienen gemoderniseerd te worden, maar de locatie en de mogelijkheden zijn dit meer dan waard! Bent u dus niet bang om een verbouwingsklus aan te gaan? Dan kunt u van deze woning uw droomhuis maken! De tuin is ook zeer riant te noemen. Veel oppervlakte waar je met nieuwe ideeën iets moois van kan maken.

De schuur die aan de woning vastzit hoort bij de woning. Dit is een riante schuur van circa 60 m<sup>2</sup>. De tweede schuur heeft een eigen huisnummer en is zelfs circa 120 m<sup>2</sup> groot! Alle ruimte voor de professional of hobbyist om spullen op te slaan of te gebruiken als klus-/bedrijfsruimte!

### Bestemming

Conform het vigerende bestemmingsplan heeft het geheel de bestemming 'Bedrijf'. Dat houdt formeel in dat de woning een bedrijfswoning is, die samenhang moet hebben met de bedrijvigheid in de bedrijfsruimte(s). Er is navraag gedaan bij de gemeente of er mogelijkheden zijn voor een woonbestemming: die zijn er. De gemeente staat ervoor open om de bestemming voor het geheel, onder voorwaarden, om te zetten naar wonen. Dit dient een koper eventueel zelf in werking te zetten. Het geheel wordt dus verkocht met de huidige bedrijfsbestemming.

Informeer daarom bij uw financieel adviseur wat uw mogelijkheden zijn met betrekking tot de aankoop van een woning met deze bestemming.

### Kenmerken:

- Woonoppervlakte woning: circa 139 m<sup>2</sup>
- Inhoud woning: circa 553 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar woning: medio 1955
- Perceeloppervlakte: 1.013 m<sup>2</sup>
- De as-is-where-is clausule en de asbestclausule maken onderdeel uit van de koopovereenkomst.
- U bent er als koper zelf voor verantwoordelijk dat uw voorgenomen gebruik passend is binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor meer informatie hieromtrent verwijzen wij u naar de gemeente Raalte.
- Notariskantoor De Zwart te Raalte zal de overdracht verzorgen.

### Overige pluspunten:

- Op loopafstand van het centrum van Raalte en het NS-station (verbinding Zwolle - Enschede en de bus naar Deventer);
- Riante oprit aan beide zijden van de woning;
- Mooie kans op wonen en werken in het centrum!

**IMPRESSIE**























# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# PLATTEGROND

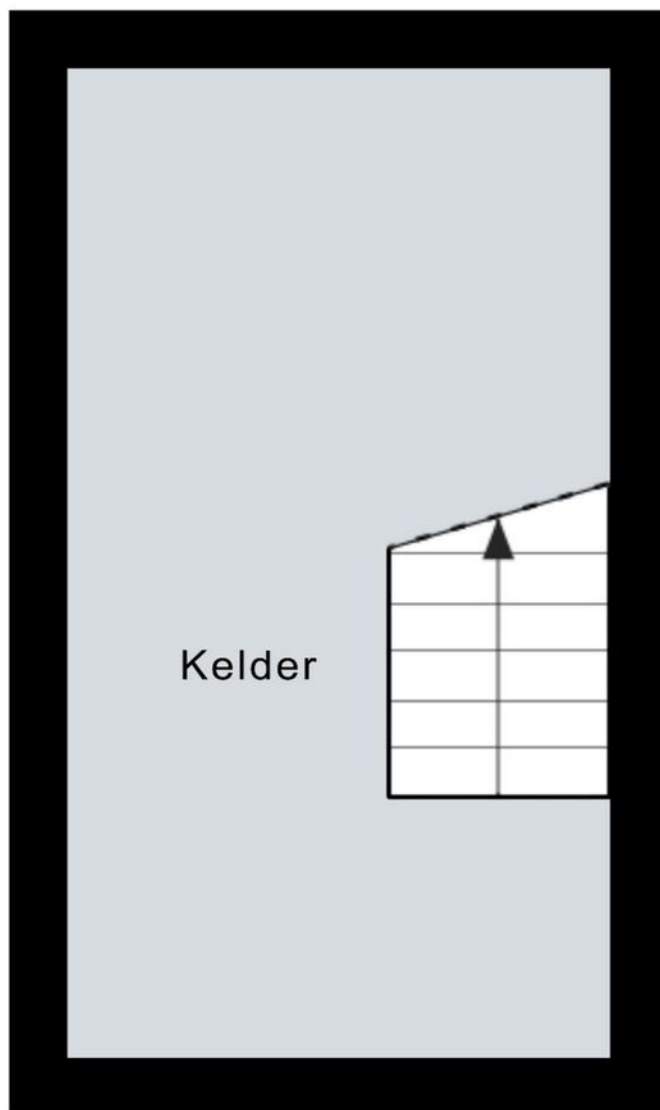


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# PLATTEGROND

← 2.33 m →

↑  
4.25 m  
↓



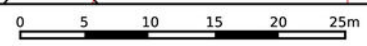
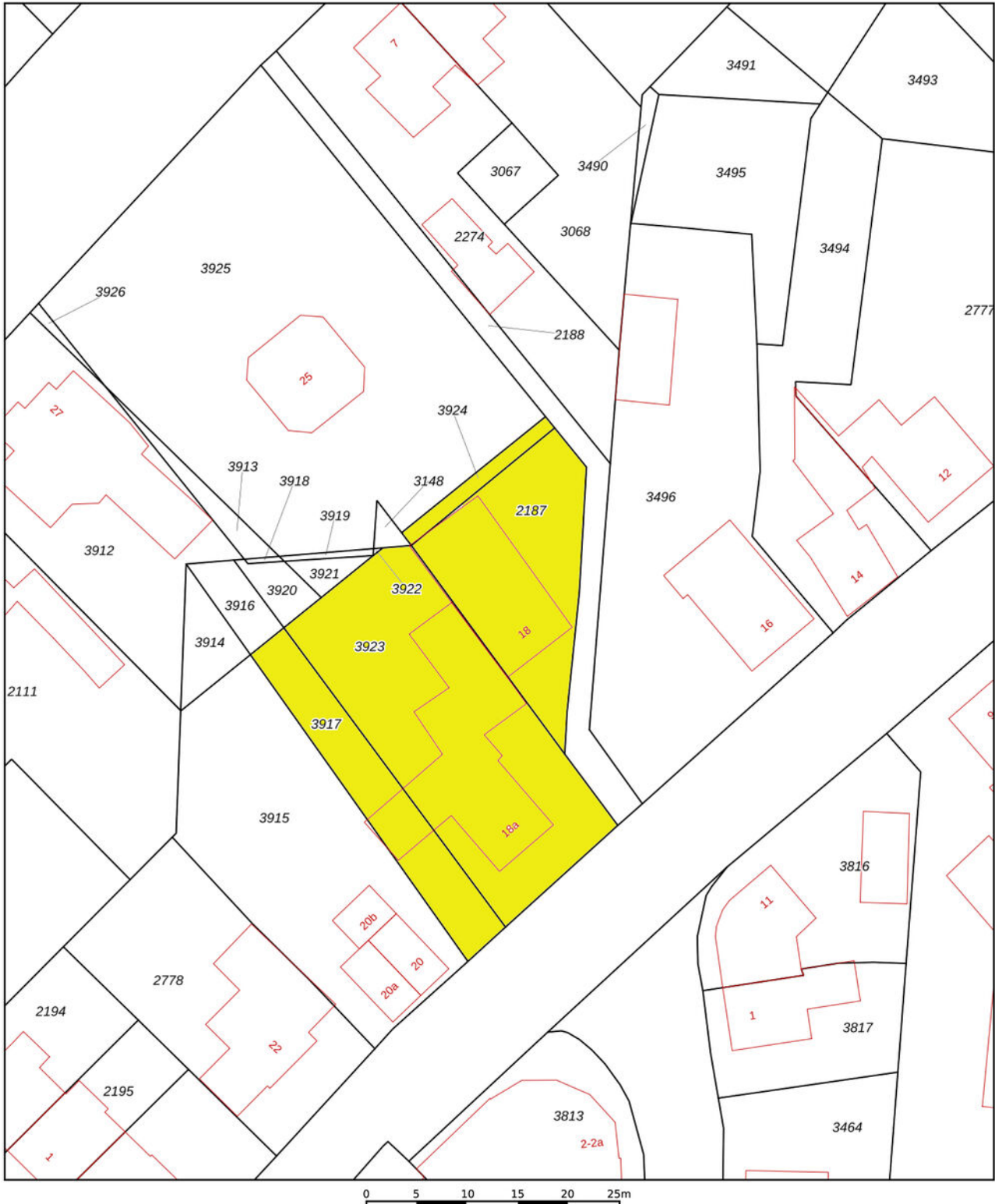
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Stationsstraat 18

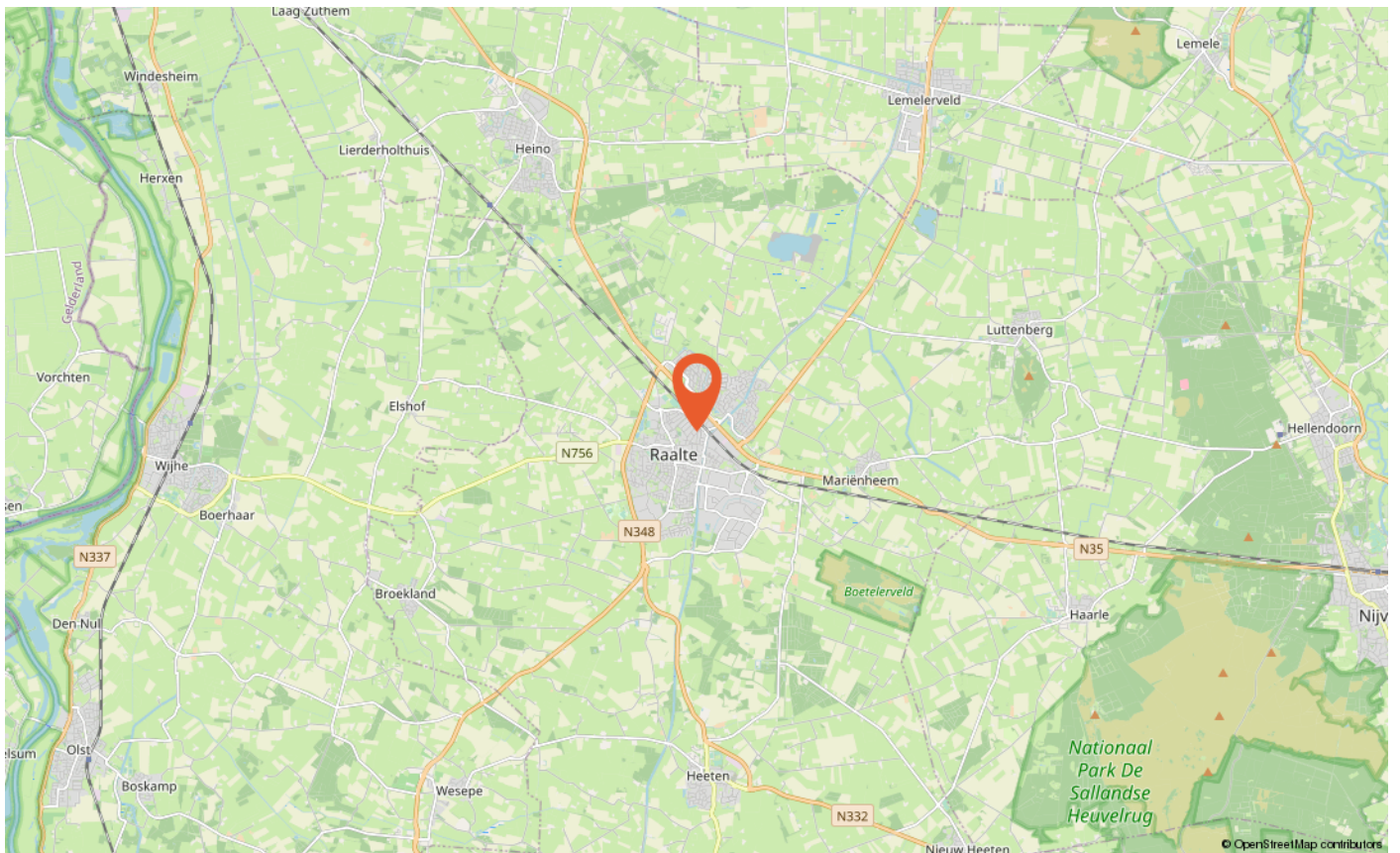
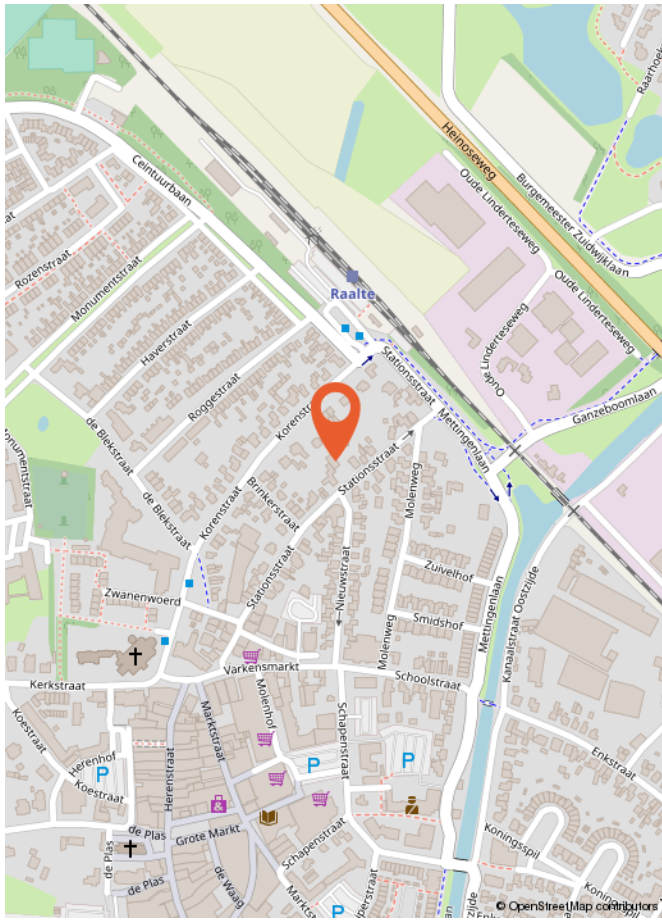


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Raalte</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 2187</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 oktober 2022  
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



### **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:

- Overdrachtsbelasting. Er zijn verschillende tarieven door de overheid vastgesteld. Zo geldt voor bijvoorbeeld een woning en aanhorigheden een ander tarief dan voor overige gronden en opstallen. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de belastingdienst of 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.

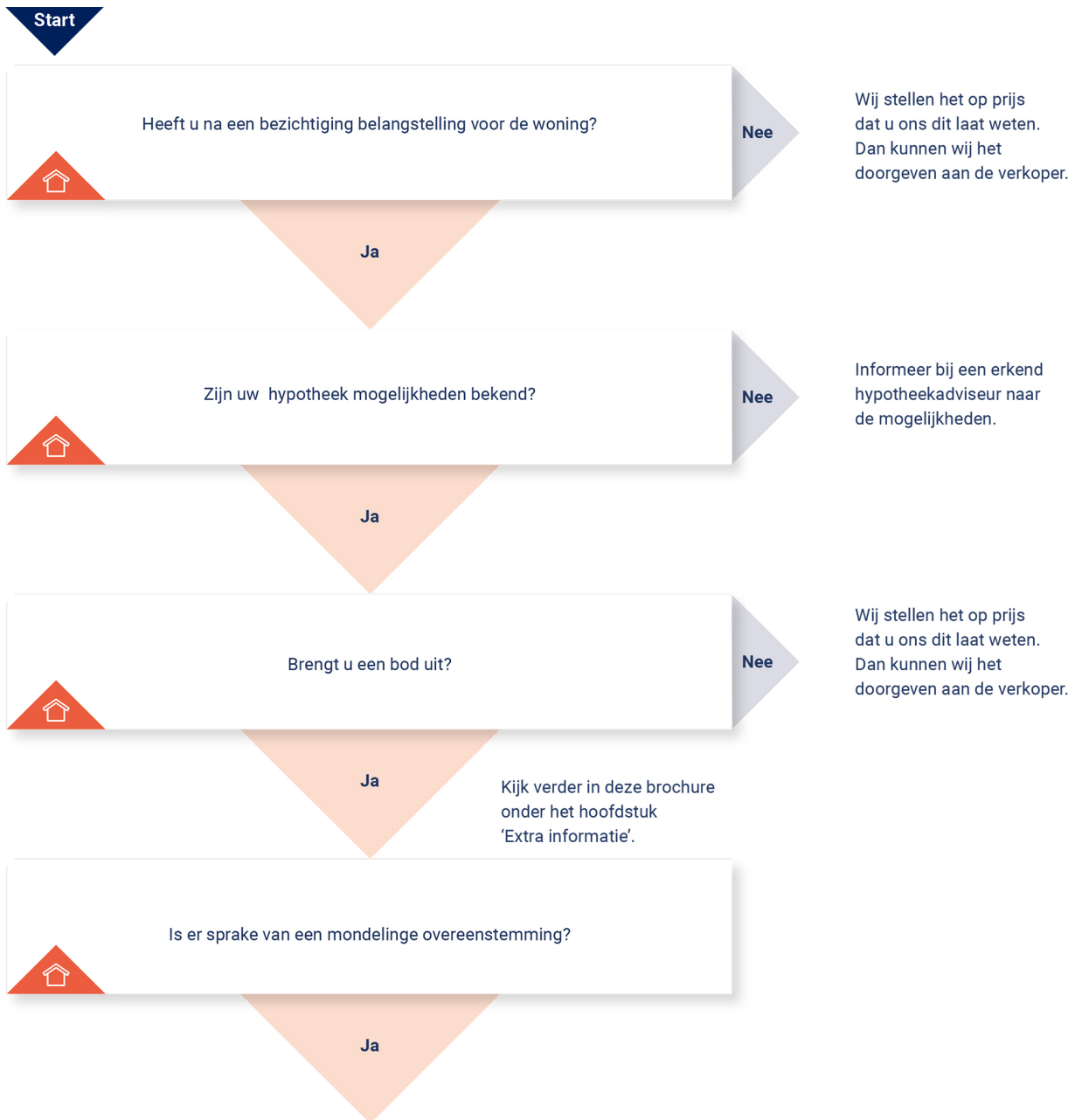
### **NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. 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



## 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 officieel eigenaar van de woning.

**Gefeliciteerd!**





**BEKIJK DEZE  
WONING ONLINE!**

[stationsstraat18-18a.nl](https://stationsstraat18-18a.nl)

**HANNINK**  
MAKELAARS

Stationsstraat 18 18A, 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.

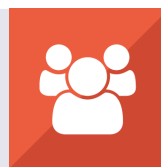
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1  
8102 CN Raalte  
T 0572 35 12 91

**hannink.nl**



**vastgoedcert  
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

