



de Jongstraat 7 en 7 a

Marienheem

Alles voor u!

## Mariënheem, de Jongstraat 7 en 7 a

Net buiten de bebouwde kom van Mariënheem zeer centraal in natuurschoonrijke Salland gelegen, met eigen oprijlaan ligt dit mooie erf waarop,

Vrijstaand sfeervolle rietgedekte woonboerderij, voor dubbele bewoning, beide delen met eigen opgang, dubbele royale stenen hobby schuur-, garage-berging, houten kapschuur met hierin 2 paardenstallen met uitloop, opslag fourage, overkapping en ruime parkeergelegenheid. Het geheel is omgeven door mooi aangelegde tuinen en terrassen. Bij het optimaal privacy biedende erf ligt ook circa 2 hectare cultuurgrond welke aanvullend te koop is. Een ideale mogelijkheid voor het houden van paarden of hobby-vee aan huis!

### Huisnummer 7:

#### Indeling:

Begane grond: entree, hal, trapopgang, toilet met fontein, gezellige L-vormige woonkamer, open keuken met inbouwapparatuur, bijkeuken, achterhal, badkamer met douche, 2e toilet en wastafel.

Eerste verdieping: overloop, vaste kastruimte en 2 slaapkamers.

### Huisnummer 7 a:

#### Indeling:

Begane grond: entree, dichte eenvoudige keuken, aansluitend eetkamer met schouw, vaste kastruimte, woonkamer met schouw, tussenhall met trapopgang, slaapkamer en badkamer met toilet, wastafel en douche.

Eerste verdieping: overloop, bergruimte, ruime slaapkamer.

Het geheel biedt de unieke mogelijkheden voor een samengesteld gezin of het runnen van een B&B. De extra bijgelegen grond is ideaal voor de hobbyboer!

De natuur ligt om de hoek en landgoed Schoonheten alsook natura2000 gebied het Boetelerveld ligt op korte afstand.

Wonen en werken vanuit huis wordt dan wel heel aantrekkelijk. Binnen 10 minuten fietsafstand ben je in naastgelegen Raalte met alle voorzieningen, de Hanzesteden Zwolle en Deventer op ca. 20 autominuten.

Kortom een top plekje om te wonen.

### Bijzonderheden:

- Oorspronkelijk bouwjaar 1916;
- Renovatie 1994;
- Dubbele garage/berging t.b.v. no. 7 en 7 a met tweetal roldeuren;
- Krachtstroomaansluiting;
- 2 paardenstallen met uitbreidingsmogelijkheden;
- Grondoppervlakte bij woonboerderij circa 8000 m<sup>2</sup>;
- Circa 2 hectare aangrenzende extra grond bij te kopen.

Aanvaarding in overleg.

Vraagprijs € 875.000,= k.k.









































































## Gegevens woning

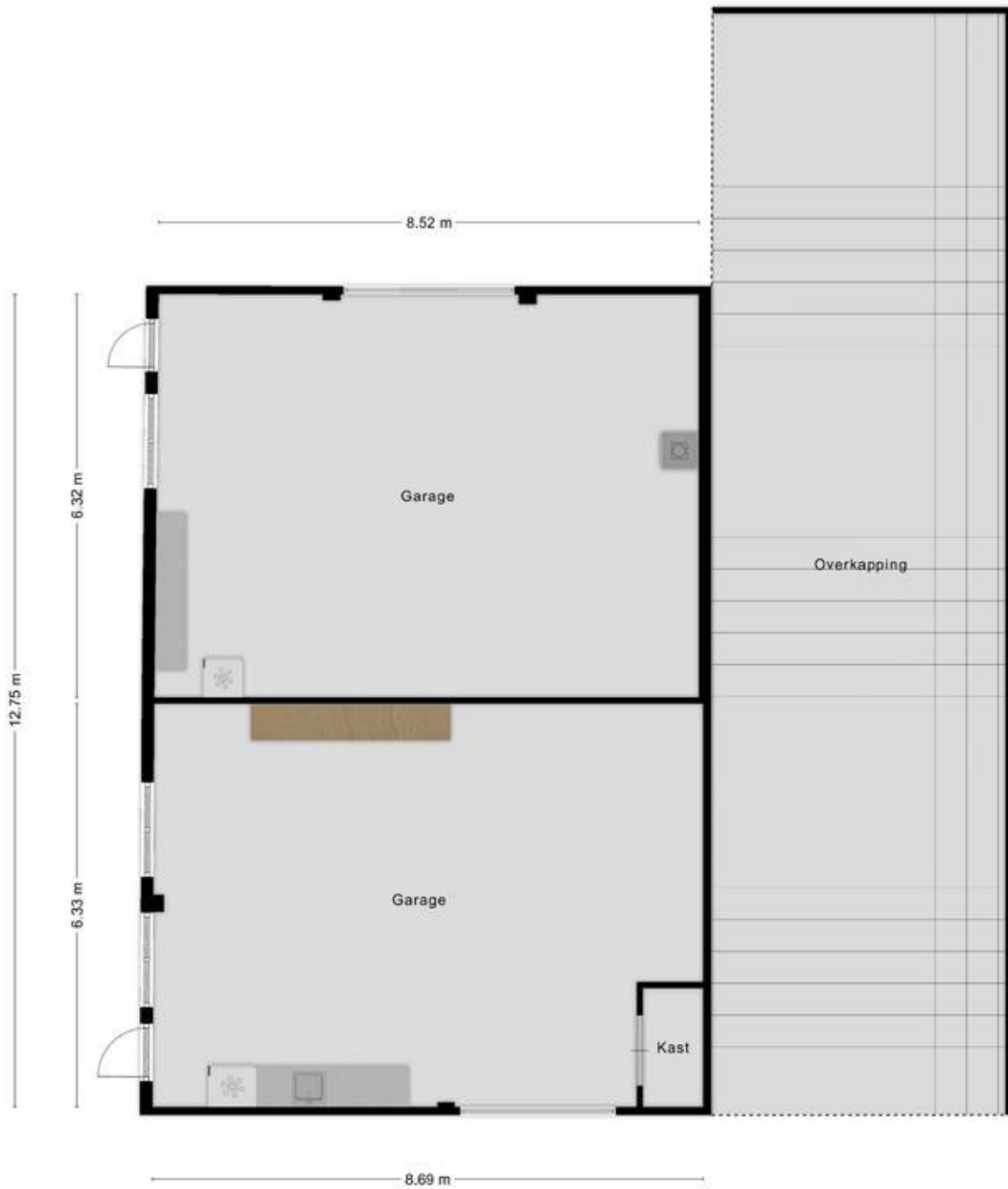
Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1916
Inhoud woning:	603 m <sup>3</sup>
Grondoppervlak:	Circa 8.000 m <sup>2</sup>
Onderhoud buiten:	Goed tot uitstekend
Onderhoud binnen:	Goed tot uitstekend
Tuin:	tuin rondom
Garage:	Vrijstaand steen, Vrijstaand hout, Carport
Schuur/berging:	Vrijstaand steen
Verwarming:	via (type )
Warmwatervoorziening:	via C.V.-Ketel
Isolatie:	Gedeeltelijk dubbel glas
Bijlage:	plattegronden kadastrale kaart 10 meest gestelde vragen contactinformatie



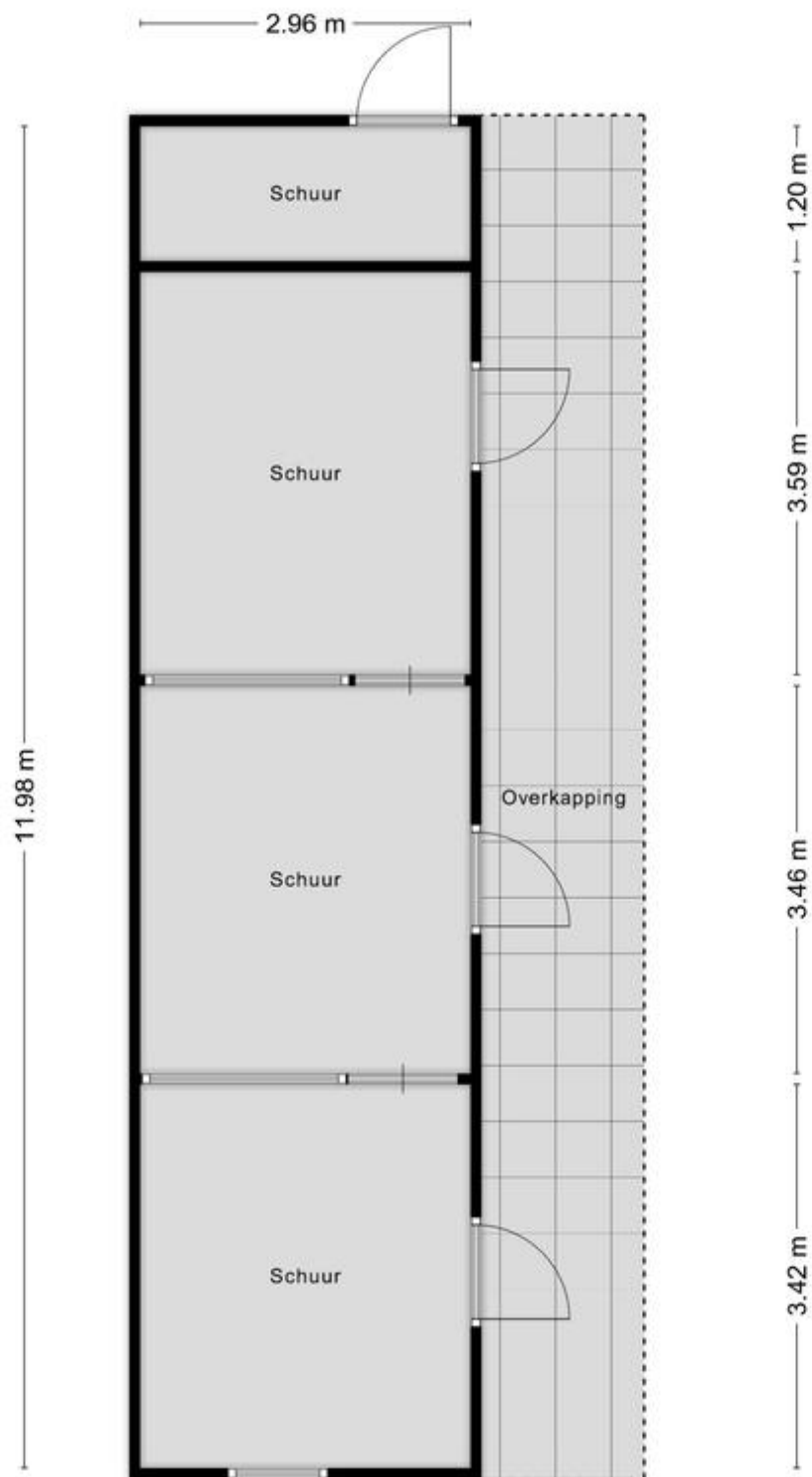
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

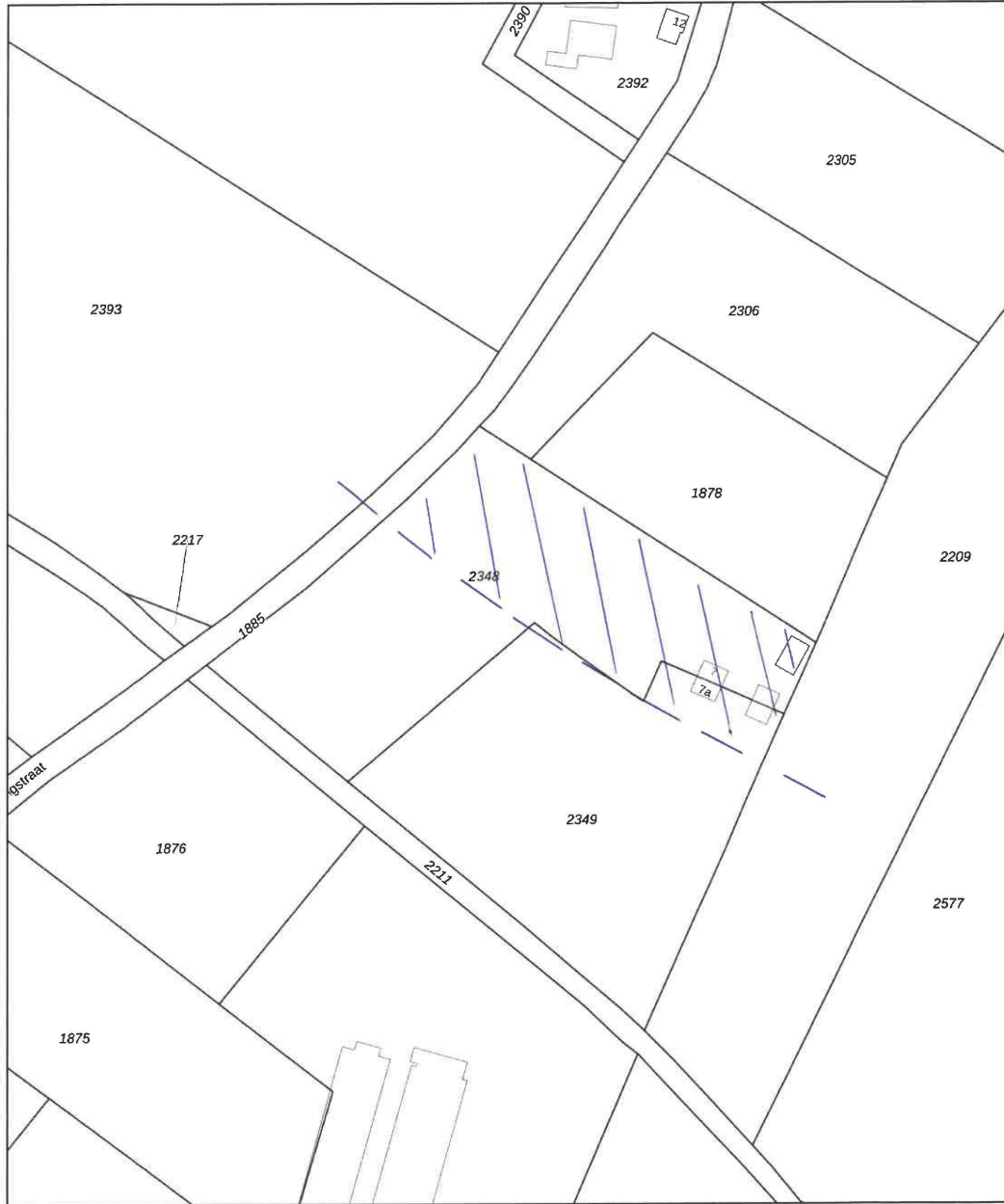


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Kadastrale kaart

Uw referentie: kadaster



0 20 40 60 80 100m

<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	<p><b>kadaster</b></p> 	
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Raalte
	Huisnummer	Sectie		G
		Perceel		2348
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>		

## **De 10 meest gestelde vragen**

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag.

Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

### ***1. Wanneer ben ik in onderhandeling?***

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### ***2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?***

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### ***3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?***

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### ***4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?***

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### ***5. Hoe komt de koop tot stand?***

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

### ***6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?***

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

### ***7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?***

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### ***8. Wat is een optie?***

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

**10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

**Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:**

*Makelaarskantoor Piksen b.v.  
Smidsweg 51, 7441 EK NIJVERDAL*

*Telefoonnummer: 0548 – 61 28 61  
E-mailadres: [info@piksen.com](mailto:info@piksen.com)  
Website: [www.piksen.com](http://www.piksen.com)*

*Instagram: [@piksenmakelaardij](https://www.instagram.com/piksenmakelaardij)  
Facebook: [fb.com/piksenmakelaars](https://www.facebook.com/piksenmakelaars)*

Ondanks onze vakkundigheid en het feit dat deze brochure met zorg is samengesteld, kunnen wij of onze opdrachtgevers geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte, nog te verstrekken of vermelde gegevens.