



Bouwkavels plan de Grave

Haarle

Haarle, vrijstaande bouw kavels plan de Grave

Unieke mogelijkheid voor het realiseren van eigen woonwensen en het comfort van nieuwbouw!

In bouwplan 'de Grave' bieden wij deze twee bouw kavels voor vrijstaande woningen aan. De bouw kavels zijn gelegen aan de rand van dorp Haarle centrum met alle voorzieningen alsook uitvalswegen en de prachtige natuur die Haarle te bieden heeft.

Zowel basisonderwijs, een (buurt)supermarkt, medisch centrum en horecagelegenheden bevinden zich allen op loop- en fietsafstand. Met onder andere Nationaal Park de Sallandse Heuvelrug en de Sprengenberg in de spreekwoordelijke achtertuin, is dit met recht een buitenkans voor wie op zoek is naar toekomstbestendig en duurzaam woongenot.

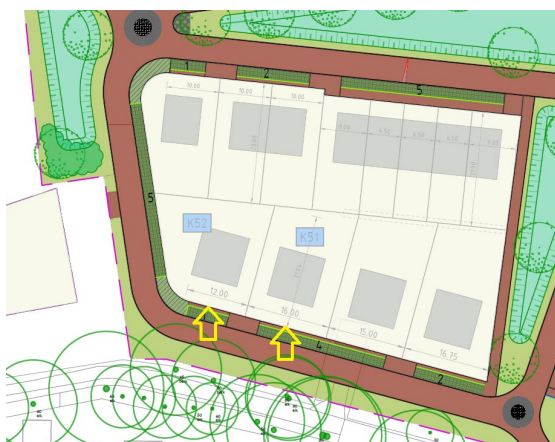
De bouw mogelijkheden bieden de kans om een zeer complete gezinswoning te realiseren, maar ook een gelijkvloerse en daardoor levensloopbestendige indeling te creëren. Kortom; legio opties waar met eigen regie woondromen waargemaakt kunnen worden!

Bijzonderheden:

- Perceeloppervlakte kavel 51: circa 372 m²;
- Perceeloppervlakte kavel 52: circa 383 m²;
- Bouw mogelijkheid voor één vrijstaande woning per kavel.

Vraagprijzen (Vrij Op Naam*):

Kavel 51 (→): € 150.000,- & Kavel 52 (←): € 155.000,-



*Bij de vermelde Vrij Op Naam-prijzen zijn inbegrepen: 10,4% overdrachtsbelasting, kadaster-kosten en notariskosten welke verband houden met de levering. Kosten welke verband houden met hypotheek(-bemiddeling/-akte) en overige kosten ten behoeve van realisatie van de te realiseren woning zijn niet inbegrepen en komen voor rekening van koper. Overige bijkomende kosten vindt u verderop in deze brochure.

Aanvaarding mogelijk omstreeks bouwvak 2025

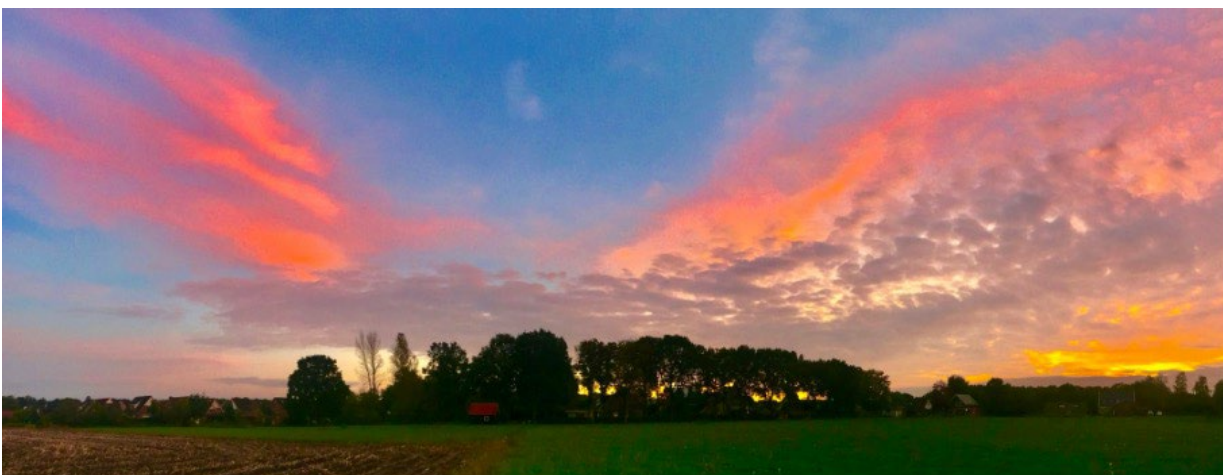
Bouw kavels de Grave Haarle

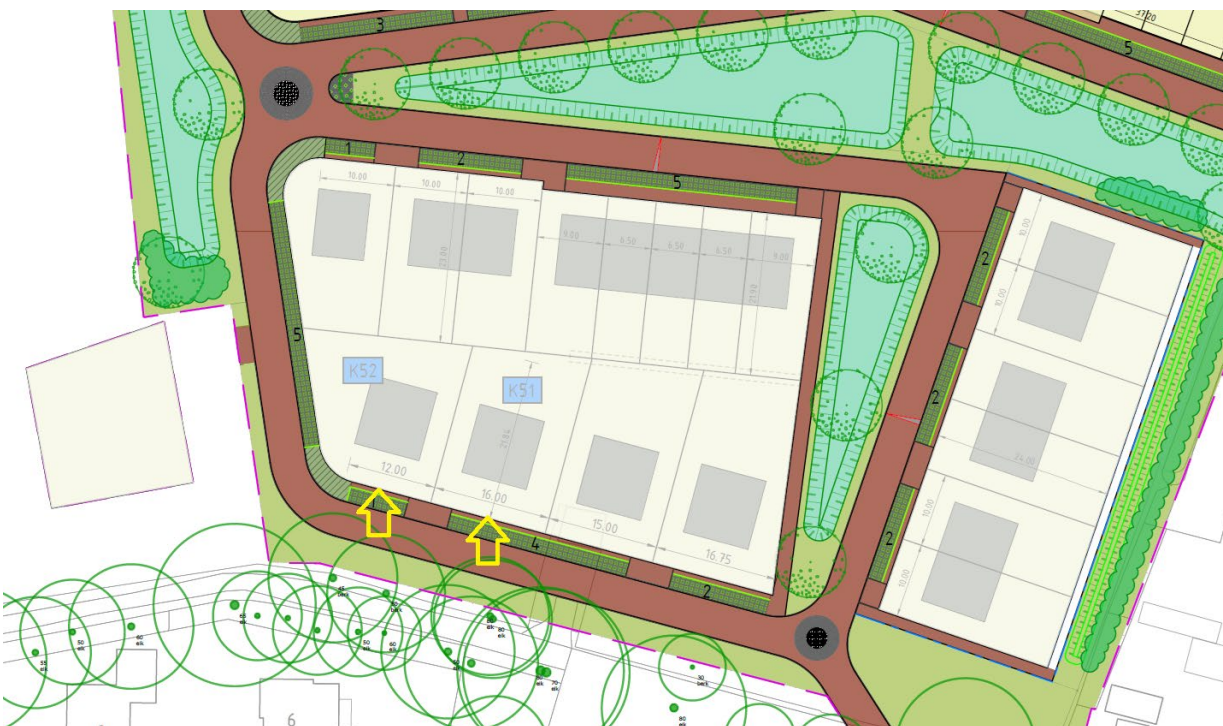


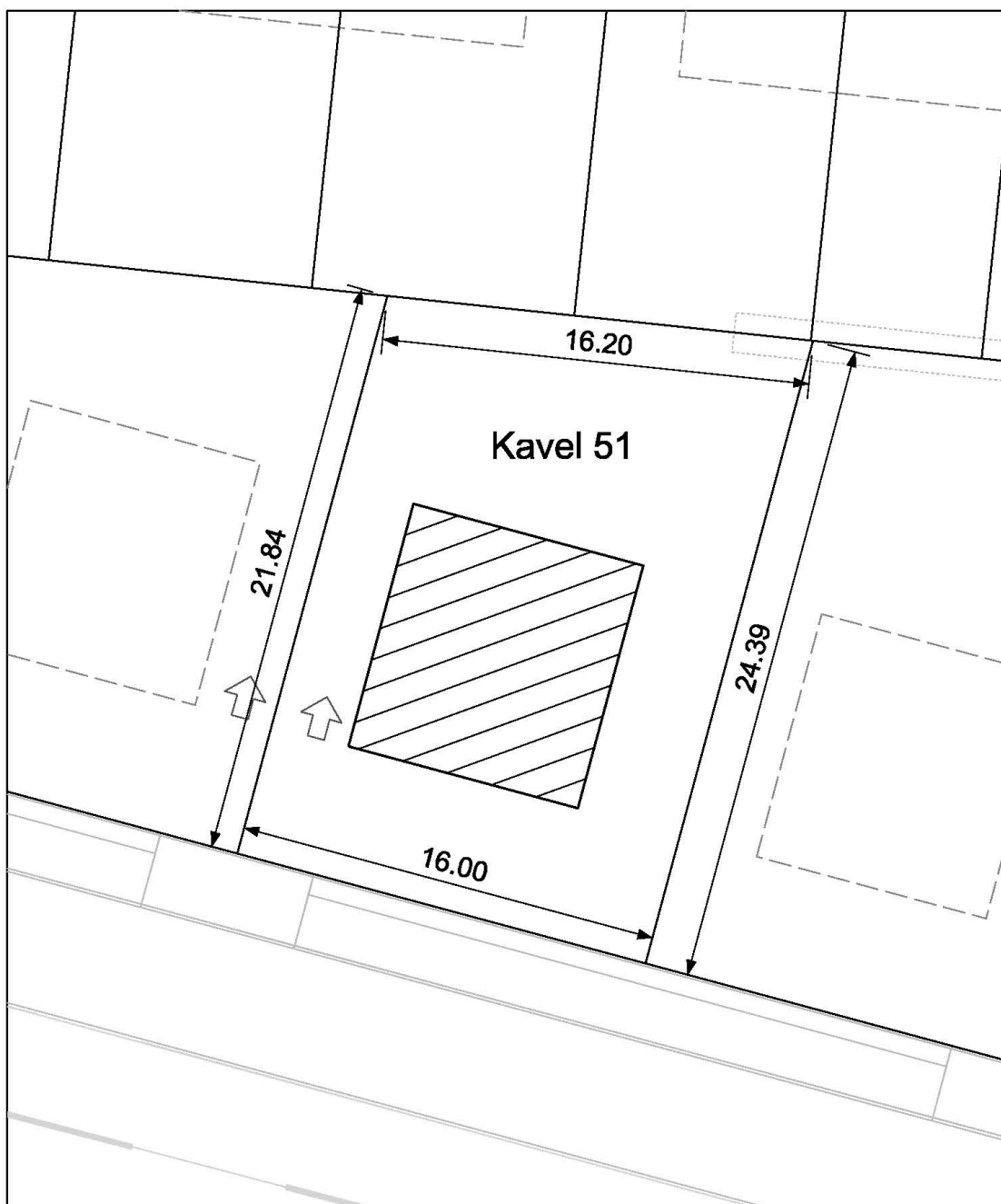
↑ Drone-beelden van de plan-locatie aan de Noordzijde van dorp Haarle ↓

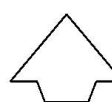


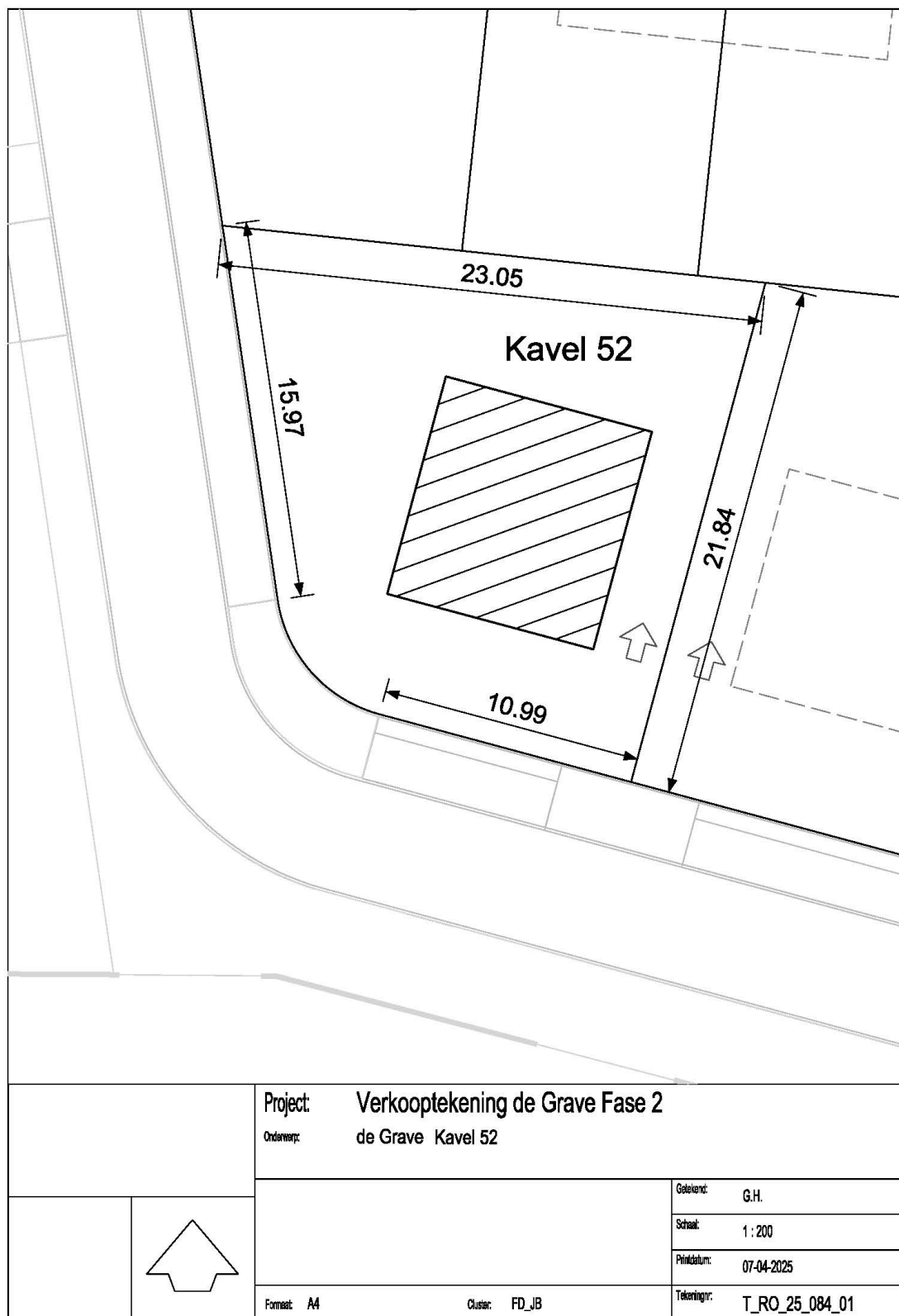








		Project:	Verkooptekening de Grave	
		Ordenwerp:	de Grave Kavel 51	
			Gelekenz:	G.H.
			Schaal:	1 : 200
			Printdatum:	07-04-2025
			Tekeningnr:	T_RO_25_083_01
	Formaat: A4		Cluster:	FD_JB



Bijkomende kosten

Bij de bouw van een woning komen bijkomende kosten kijken. Daarom is het verstandig om u goed te laten informeren, bijvoorbeeld door een architect, bouwbegeleider of aannemer. Zij kunnen u vaak vertellen wat er allemaal komt kijken bij het bouwen van een woning. Enkele voorbeelden van bijkomende kosten zijn kosten voor de architect/bouwbegeleiding, leges voor de omgevingsvergunning, aansluitkosten van nutsbedrijven, aanleg van tuin en bestrating.

Bodem

De grond wordt gekocht zoals deze ten tijde van de juridische levering ter plaatse aanwezig is. De bodem is dan onderzocht op vervuilende stoffen en is geschikt voor bewoning. Het onderzoek is - nadat deze uitgevoerd is - op te vragen bij de gemeente Hellendoorn en tevens via de makelaar. U kunt onder voorwaarden, op basis van de bodemkwaliteitskaarten, grond (laten) afvoeren, bijvoorbeeld bij het uitgraven van de bouwput. Eén belangrijke voorwaarde is dat dit minimaal vijf werkdagen van tevoren gemeld dient te worden bij het landelijke [meldpunt bodemkwaliteit](#). Bij de melding moet een checklist worden toegevoegd.

Afvalwater

Afvalwater van douche, toilet, gootsteen etc. wordt ook wel vuilwater genoemd. Het vuilwater moet worden gescheiden van het regenwater en de afvoer moet worden aangesloten op de vuilwater-riolering van de gemeente. De gemeente biedt hiervoor een aansluitput aan op de perceelgrens. De kopers van de bouwgrond dienen zelf te zorgen voor een aansluiting vanaf hun woning naar de aansluitput.

Regenwater

Het regenwater wat valt in uw achtertuin en op het achterste dakoppervlak dient u te infiltreren op uw eigen terrein (achterzijde). U dient minimaal 20 mm water te bergen op eigen terrein.

Het regenwater wat valt op uw oprit en op het voorste dakoppervlak kunt u bovengronds afvoeren richting de stoep.

Rioolaansluiting

Uw woning dient aangesloten te worden op het riool. De gemeente zorgt voor een vuilwater aansluiting op het riool. Tijdens het bouwproces dient u een aansluitformulier in te dienen, zodat de gemeente de te realiseren aansluiting tijdig kan inplannen. Zodra de overdracht bij de notaris heeft plaatsgevonden, en u officieel eigenaar bent, kunt u de rioolaansluiting via de [website](#) van de gemeente Hellendoorn aanvragen.

De bestemmingsplankaart en -voorschriften zijn als separate bijlage op te vragen bij de makelaar of openbaar in te zien via de website van het landelijke [Omgevingsloket](#).

De 10 meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt tot het moment waarop u het contract tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een woning of kavel (ver)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 de woning of bouwkaavel 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.

Informatie over de gemeente Hellendoorn

De Gemeente Hellendoorn wordt gevormd door de plaatsen Hellendoorn, Nijverdal en de omliggende kleinere kernen en buurtschappen Haarle, Hulsen, Marle, Daarle, Daarlerveen, Elen en Rhaan en Egede. Het inwonersaantal is circa 36.000 waarvan het grootste deel in Nijverdal woont.

Direct om de woonkern liggen schitterende natuurgebieden; men mag gerust zeggen dat Nijverdal op een unieke locatie ligt! De totale oppervlakte van de gemeente is 14.000 hectare, doorsneden door de Regge en gelegen op de grens van Salland en Twente.

Een stukje geschiedenis...

Toen in 1829 de verbinding Zwolle-Almelo werd aangelegd, ontstond er op de kruising met de Regge de nodige activiteit. Enkele jaren daarna werd er door de Nederlandse Handelsmaatschappij een fabriek voor handgeweven goederen uit Twente gesticht en kort daarna kwamen er een blekerij, spinnerij en een model weverij bij. In 1836 werd de naam Nijverdal voor het eerst gebruikt; Nijver(heid) in het (Regge)dal.



Winkelen

De plaatsen Nijverdal en Hellendoorn bieden een ruime keuze aan winkels, bestaande uit zowel landelijke ketens als plaatselijke middenstand. Ook zijn alle grote landelijke supermarkten aanwezig.

Nijverdal heeft een modern en vernieuwd winkelcentrum waarvan een gedeelte van de winkelpromenades autovrij is. Het centrum staat bekend om z'n gezelligheid, wat te danken is aan de vele horecagelegenheden en terrasjes. Daarnaast is er iedere zaterdag een grote markt in het centrum.



Bereikbaarheid

Nijverdal heeft een centrale ligging in Overijssel. Op korte afstand vindt u de Twentse steden en de middeleeuwse Hanzesteden Zwolle en Deventer.

De aansluiting op de A1 richting Duitsland en het westen van Nederland ligt op circa 10 kilometer afstand.

Het station ligt in het centrum van Nijverdal. Ieder half uur vertrekt er een trein richting Zwolle en Almelo. In Zwolle heeft u een rechtstreekse verbinding met de intercitytrein naar het noorden, het zuiden en het westen van het land.

Ook zijn er vaste (buurt)buslijnen naar Rijssen, Raalte, Den Ham en Hellendoorn.

Onderwijs

De gemeente Hellendoorn beschikt over diverse Protestants Christelijke, Rooms Katholieke en Openbare basisscholen. Speciaal onderwijs ontbreekt vanzelfsprekend niet. Nijverdal heeft een Christelijke Scholengemeenschap voor alle vormen van voortgezet onderwijs. Voor Hoger Beroepsonderwijs zijn er in de nabije omgeving diverse mogelijkheden.

Water, bos en heide

De Regge, het riviertje dat Nijverdal bekend heeft gemaakt, stroomt ook langs de plaatsen Rijssen, Wierden, Enter en Hellendoorn. Het biedt een mooi stuk natuur dat veel mensen weten te waarderen; recreatiemogelijkheden zijn hier dan ook ruimschoots aanwezig.

Nationaal Park “De Sallandse Heuvelrug” behoort tot de grootste aaneengesloten natuurgebieden van ons land. Vanaf de heuvels kunt u het hele jaar door genieten van prachtige vergezichten en biedt de natuurliefhebber alles wat hij maar kan wensen. Het Nationaal Park is circa 500 hectare groot en prima te verkennen door middel van de vele verharde en onverharde fiets-, wandel- en ruitersporen.

Sport en Ontspanning

In de gemeente Hellendoorn zijn er tal van mogelijkheden om sport te beoefenen. Denk bijvoorbeeld aan atletiek, hockey, voetbal, tennis, wielclubs, bridge, biljart of welke tak van sport dan ook. Verder zijn er volop mogelijkheden bij de vele sportscholen die de gemeente rijk is. Golf liefhebbers kunnen terecht op de golfterreinen in Wierden en Ommen.

Het aan de voet van de “berg” gesitueerde zwembad Het Ravijn heeft zowel binnen- als buiten zwembaden en is het gehele jaar geopend.

Op de Hellendoornse berg ligt het bekende Avonturenpark Hellendoorn. Tevens is in Nijverdal (op het industrieterrein 't Lochter) het indoor kart- en partycentrum Kartplaza gevestigd.

Kunst en Cultuur

Voor kunst en cultuur gaat u naar het Open luchttheater of het ZINiN theater. Het ZINiN theater in Nijverdal heeft het hele jaar door een programma met o.a. lezingen, cabaret, films en theatervoorstellingen. Ook de diverse musea in Hellendoorn en het bezoekerscentrum van Staatbosbeheer “De Sallandse Heuvelrug” zijn zeker de moeite waard.

Medisch

In Nijverdal kunt u alle vormen van zorg krijgen. De dichtstbijzijnde ziekenhuizen vindt u in Almelo, Hengelo, Deventer en Zwolle.

Bouwkavels de Grave Haarle







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
Website: 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.