



Luttenbergerweg 15 b

Luttenberg

Alles voor u!

Luttenberg, Luttenbergerweg 15 b

Luttenberg is de pareltje in Salland! Het dorp telt iets meer dan 2000 inwoners en ligt tussen Raalte en Hellendoorn, aan de voet van de Sallandse Heuvelrug. Het is een gebied met schitterende uitzichten over glooiende heidevelden en de uitgestrekte bossen van het Nationale Park.

Aan de rand van Luttenberg, geheel vrij gelegen in een bosrijke omgeving, staat een sfeervol en in klassieke stijl gebouwd levensloopbestendig landhuis (energielabel A, inhoud 1158 m³, woonoppervlakte 277 m²) met vrijstaande dubbele garage (opp. 56 m²), paardenstallen, oprijlaan (mandelig met twee burens), schitterende parkachtige tuin met terrassen, waterpartij en een ontsluiting aan de achterkant op de Holteveensweg, grasland met paardrijbak en stalling op een kavel van 1.96.70 hectare.

Het grasland (groot 0.30.40 hectare) met paardrijbak en stalling dat voor het landhuis ligt kan buiten de verkoop worden gehouden indien gewenst. Voor paardenliefhebbers bestaat de mogelijkheid om een op loopafstand, aan de achtergelegen Bloemenbosweg weiland (groot 1.27.60 hectare) met houten omheining en stalling bij te kopen met een vraagprijs van € 90.000,- k.k.

Het moderne landhuis is onder architectuur gebouwd in 2002 van duurzame materialen en is stijlvol afgewerkt.

Wonen, werken en ontspannen aan huis is hier mogelijk.

Indeling:

Begane grond: ruime entree/hal met parketvloer, meterkast, garderobekasten, toegang tot geheel betegelde kelder, trapopgang naar verdieping en toiletruimte voorzien van wandcloset en design wastafelmeubel, tuin georiënteerde living met parketvloer, schouw met gashaard, terrasdeur en bestaande uit een eet- en een zitgedeelte, dichte en moderne keuken met granieten aanrechtbladen en voorzien van inbouwapparatuur: Boretti fornuis, 5-pits inductiekookplaat, Boretti oven, vaatwasser, koelkast met vriesvakje en afzuigschouw, portaal met terrasdeur, bijkeuken met aanrechtblok, kastenwanden en aansluitingen wasmachine/droger op hoogte, levensloopbestendige en grote slaapkamer met kastenwanden, terrasdeur en toegang tot luxueuze badkamer met ligbad, doucheruimte met glazen deuren, wandcloset en twee wastafels.

Verdieping: overloop met parketvloer en ruime inloopkast, twee slaapkamers met kastenwand, werk-/slaapkamer met parketvloer, badkamer met wastafelmeubel en doucheruimte met glazen deur en regendouche, separate toiletruimte met wandcloset en design wastafel, technische ruimte.

Technische gegevens:

Het landhuis is traditioneel gebouwd in 2002, opgetrokken uit spouwmetselwerk met aan de buitenkant een trasraam en daarboven gekeimde gevelstenen en de kap is gedekt met keramische dakpannen. Optimaal geïsoleerd: muur-, dak- en vloerisolatie en de hardhouten kozijnen, deuren en ramen zijn geheel voorzien van isolerende beglazing.

Het landhuis heeft heteluchtverwarming (Brink ketel, vernieuwd in 2022) en vloerverwarming (Nefit ketel, vernieuwd in 2022) en voor de warmwatervoorziening van het landhuis is er een Remeha boiler.

De woning is aangesloten op alle nutsvoorzieningen inclusief glasvezel.

Voor de veiligheid is het landhuis uitgerust met een alarminstallatie en er is een camerasysteem.

De vrijstaande dubbele garage is in dezelfde stijl gebouwd als het landhuis, heeft roldeuren, een uitstortgootsteen en een toiletruimte met wandcloset.

De vrijstaande dubbele garage is in dezelfde stijl gebouwd als het landhuis, heeft roldeuren, een uitstortgootsteen en een toiletruimte met wandcloset.

De paardenstallen (opp. 34 m², twee paardenstallen, zadelkamer en een overkapping) zijn opgetrokken van steen en hout en de kap is gedekt met keramische dakpannen.

De parkachtige tuin is voorzien van een sproeisysteem met pop-ups.

De paardrijbak heeft een eb- en vloedbodem. Bij een eb- en vloedbodem wordt de grond geëgaliseerd en voorzien van een waterdichte laag folie. Hierop komen drainagebuizen te liggen en deze worden bedekt met een laag vocht doorlatend zand en een toplaag. Naast de bak wordt een niveauput ingegraven, die wordt aangesloten op het waterleidingsstelsel.

Aanvaarding in overleg.

Vraagprijs € 1.495.000,= k.k.



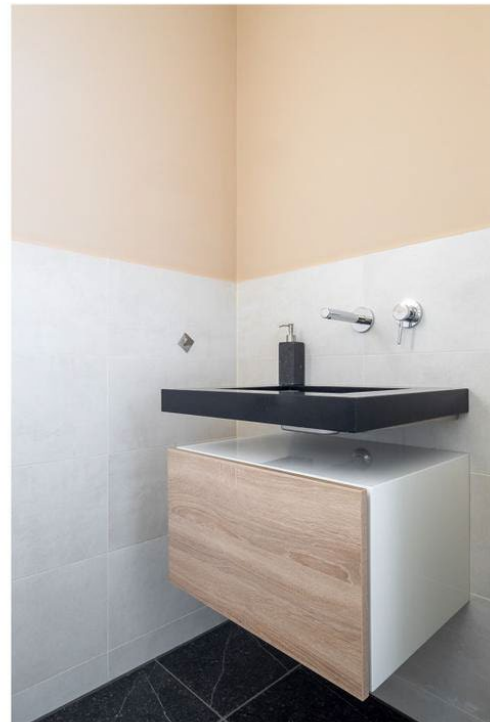
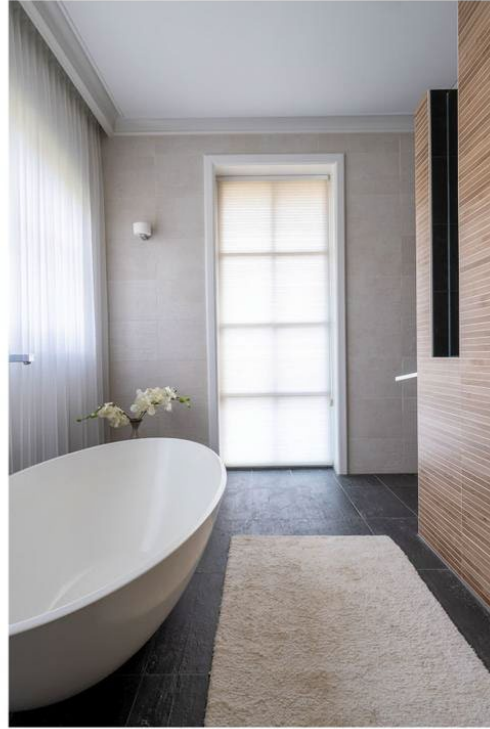




































Gegevens woning

Type woning:	Vrijstaand Landhuis
Bouwjaar:	2002
Inhoud woning:	1158 m ³
Grondoppervlak:	19.670 m ²
Onderhoud buiten:	Goed
Onderhoud binnen:	Goed
Tuin:	tuin rondom
Garage:	Vrijstaand steen
Verwarming:	via (C.V. Ketel)
Warmwatervoorziening:	via C.V.-Ketel
Isolatie:	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Bijlage:	plattegronden kadastrale kaart 10 meest gestelde vragen contactinformatie

Plattegronden

Object&co

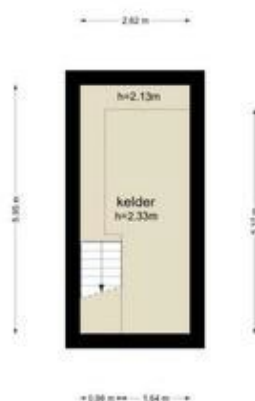
Luttenbergerweg 15B - Luttenberg
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

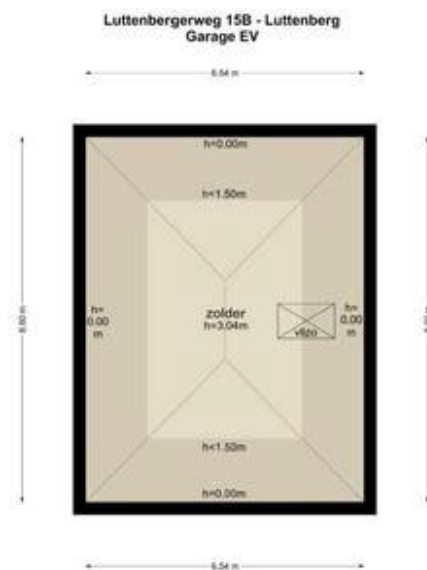


Luttenbergerweg 15B - Luttenberg
Kelder

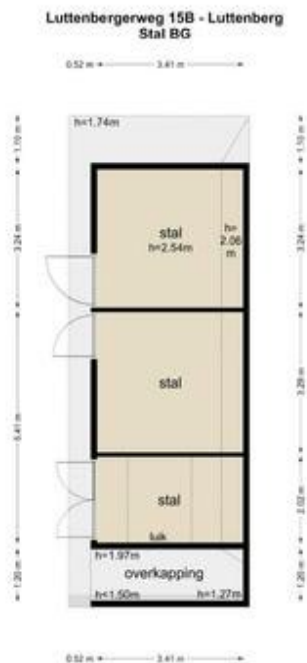


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotieele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



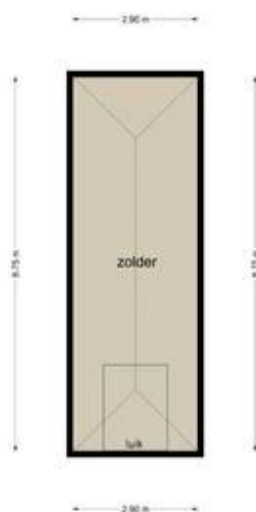


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Luttenbergerweg 15B - Luttenberg
Stal EV



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kadaster



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Raalte</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 1329</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>	
---	--	--

Kadastrale kaart

Uw referentie: kadaster



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Raalte	
	Huisnummer	Sectie R	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1304	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 maart 2024
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.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kadaster

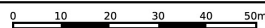
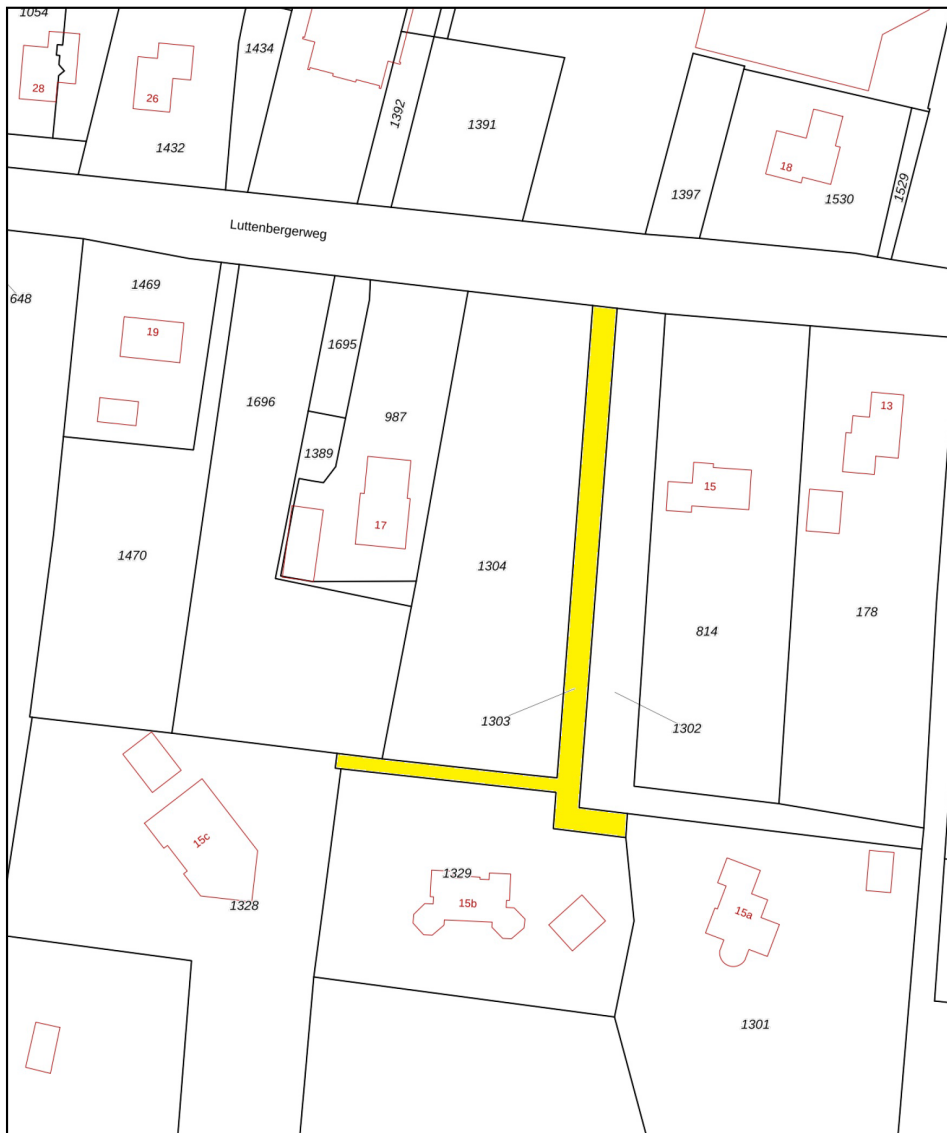


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Raalte	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie R	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1330	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kadastrale kaart

Uw referentie: kadaster



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Raalte	
	Huisnummer	Sectie R	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1303	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 maart 2024
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.

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*

Tel.: 0548 – 61 28 61

*www.piksen.com
info@piksen.com*

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.