Ambachtsstraat 5

Nieuw heeten

Nieuw Heeten, Ambachtsstraat 5

Deze volledig verbouwde, uitgebouwde maar bovendien karakteristieke VRIJSTAANDE JAREN '30-WONING met tuinkamer en grote aangebouwde berging ademt sfeer en is op zoek naar een nieuwe eigenaar! Waar het pand in het verleden functie van slagerij diende, is het anno 2018-2019 ingrijpend gerenoveerd en voorzien van onder andere nieuwe installaties en isolaties, waardoor het nu een comfortabele gezinswoning is.

Hier vind je authentieke details zoals o.a. granito vloeren en een prachtig glas-in-loodraam, verrassend gecombineerd met een eigentijdse interieur.
De woning heeft een praktische indeling en fijne ruimtes: Zo zijn er onder andere veel vaste kastenwanden, past in iedere slaapkamer een tweepersoonsbed en heb je in vrijwel elk vertrek goede natuurlijke lichtval en dus interactie met de zonnige tuin op het Zuiden, welke is voorzien van een tuinkamer, klinkerbestrating, een grasmat met sproeiinstallatie en borders met leibomen die beschutting bieden. Naast de woning is bovendien een afsluitbare oprit waar je met gemak auto('s) en/of aanhanger kunt parkeren.

Indeling:

Begane grond:	Entree, hal met trapopgang, aan linkerzijde woonkamer v.v. sfeervolle schouw en aan rechterzijde woonkeuken met groot kookeiland, aansluitend de tevens vanuit woonkamer te bereiken aangebouwde eetkamer met dubbele tuindeuren naar terras/tuin. Vanuit de keuken ook doorloop naar achterhal met vaste kasten, loopdeur naar terras/tuin, toilet met fonteintje en doorloop naar bijkeuken v.v. vaste kasten en witgoedaansluitingen. Vanuit de bijkeuken is inpandig de aangebouwde berging v.v. elektra, gootsteen en loopdeur naar terras/tuin te bereiken.
1e verdieping:	Overloop v.v. airconditioning en loopdeur naar plat dak uitbouw, 3 slaapkamers v.v. vaste kasten en een badkamer v.v. ligbad, inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en vloerverwarming, welke tevens vanuit de 'master bedroom' te bereiken is.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1928, doch volledig gerenoveerd in 2018-2019;
- Woonoppervlakte 177 m² *, inhoud 810 m³ **, perceeloppervlakte 438 m²;
- Dakisolatie, grotendeels dubbel glas, gedeeltelijke vloer- en muurisolatie;
- 12 zonnepanelen 430 Wp per stuk;
- Intergas Kombi Kompakt HR combi C.V.-ketel (bouwjaar 2026);
- LG airconditioning op 1e verdieping;
- Gedeeltelijk v.v. vloerverwarming in keuken, toilet en badkamer;
- Energielabel C;
- Aangebouwde terrasoverkapping/tuinkamer met o.a. glazen schuifwanden

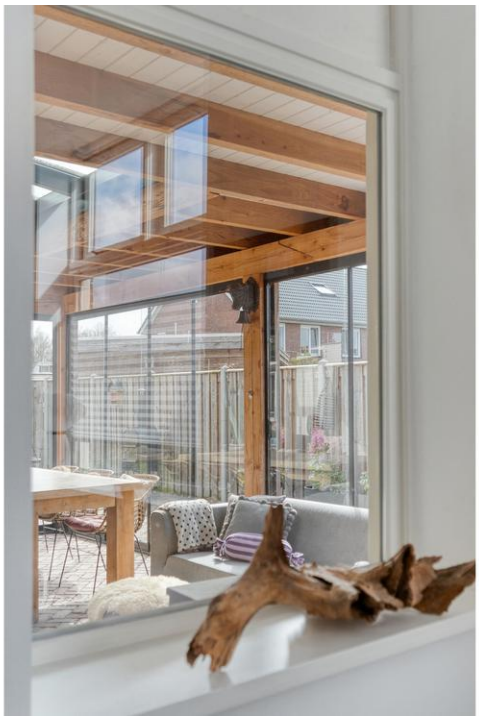
*exclusief aangebouwde berging **inclusief aangebouwde berging

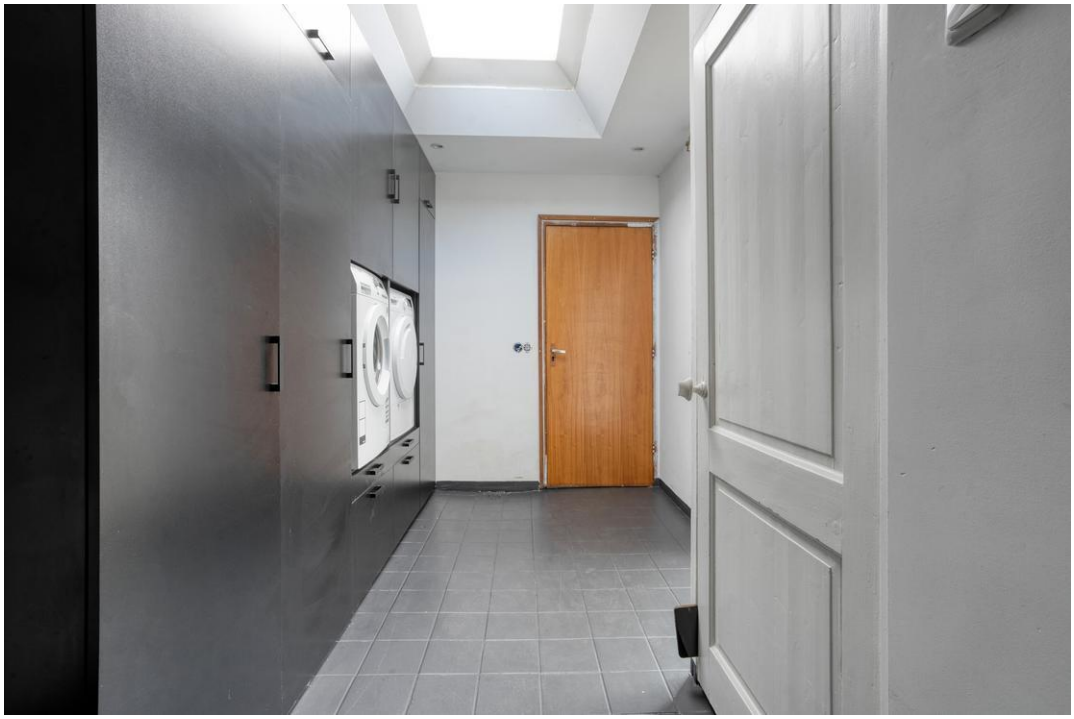
Aanvaarding in overleg **Vraagprijs € 550.000,= k.k.**

LA FEMME

LA FIN ME

MOM,
I AM A
RICH
MAN.



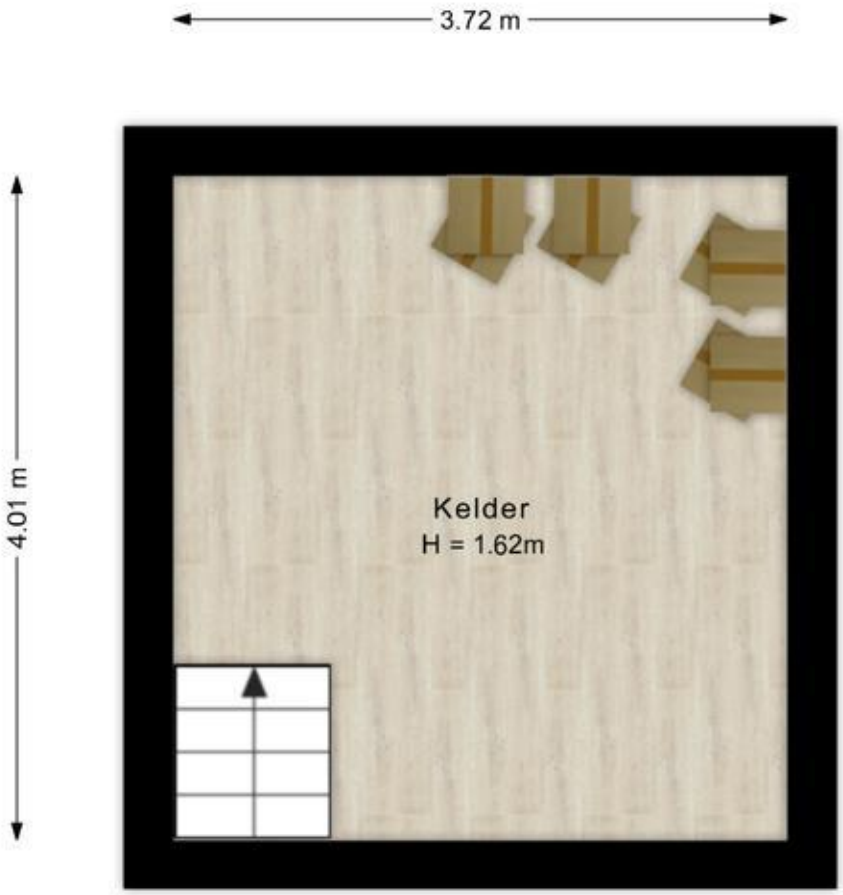


Gegevens woning

Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1928
Inhoud woning:	810 m^3
Perceeloppervlakte:	438 m^2
Onderhoud buiten:	Goed
Onderhoud binnen:	Goed
Tuin:	Voortuin, achtertuin en zijtuin
Ligging tuin:	Zuiden
Garage:	Garage mogelijk, oprit
Schuur/berging:	Aangebouwd steen
Achterom:	Ja
Verwarming/wwvz:	Via Intergas HRE 36/30a combi C.V.-Ketel (2026)
Isolaties: (grotendeels)	Dak, vloer (gedeeltelijk), muren (gedeeltelijk), glas
Bijlage:	plattegronden kadastrale kaart lijst van zaken 10 meest gestelde vragen contactinformatie

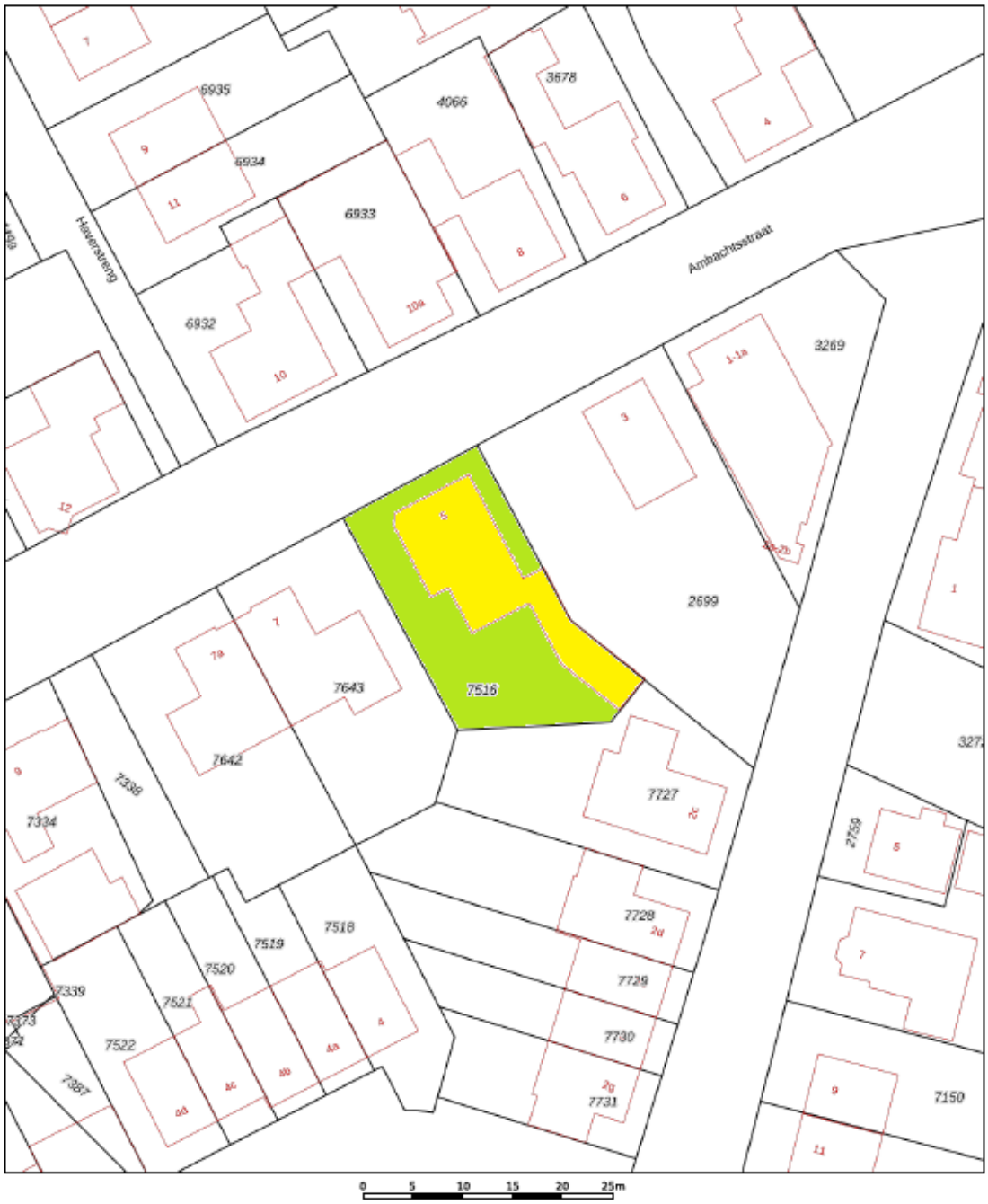
2.41 m
3.48 m
9.70 m
Berging
5.51 m
1.11 m
4.99 m
1.28 m
8.34 m
Hal
Kast
Bijkeuken
Eetkamer
Overkapping
6.07 m
Toilet
Kast
Kast
Woonkamer
Entree
Keuken
8.24 m
1.90 m
3.37 m
0.95 m
3.63 m
6.32 m
3.24 m
0.91 m
4.06 m
2.29 m
©HomeVisuals - Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
www.home-visuals.nl

©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

14.31 m
Achtertuin
Berging
Hal
Kast
Bijkeuken
Eetkamer
Toilet
Kast
Woonkamer
Kast
Entree
Keuken
14.29 m
24.44 m
15.56 m
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Raalte
Sectie	H
Perceel	7516

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

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:	Ambachtsstraat 5, 8112 AH Nieuw Heeten
Datum:	19-03-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Wastoren-kast bijkeuken	☐	☐	☒	☐
– Inrichting vaste kasten/planken	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☐	☒	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
– Plissés	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
– Granito vloeren	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel in eetkamer	☐	☐	☒	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– 5 pits gaskookplaat + wok brander	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– HOWAT kokend water kraan (3 liter)	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
– Originele inbouwkast	☒	☐	☐	☐
– Kapstok haakjes	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☒	☐	☐	☐
– Douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	☒
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☐	☐	☐	☒
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus (in deur)	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel (defect)	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat (slim)	☒	☐	☐	☐
Airconditioning overloop	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler (heetwaterkraan)	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen 12x	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Houtkachel tuinkamer	☐	☐	☒	☐
Dierenverblijf	☐	☐	☒	☐

Lijst van zaken

Overig	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– Afrastering dierenverblijf	☐	☐	☒	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				

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 bieders 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 makelaars-courtage 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
Website: www.piksen.com

Instagram: @piksenmakelaardij
Facebook: fb.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.