



bewust dichtbij

**Ten Broeke**  
makelaardij en verzekeringen



# Weidelanden 2 I

€ 389.000,- k.k. | LEMELERVELD

# WAAROM U HIER WILT WONEN

- ✓ Energielabel A;
- ✓ Bouwjaar: 2010;
- ✓ Eigen oprit met carport;
- ✓ Achterom;
- ✓ Instapklare woning;
- ✓ Kindvriendelijke buurt;
- ✓ Op loopafstand van het centrum;

Bouwjaar 2010  
Energielabel A



Dit leuke en moderne huis met een woonoppervlakte van ca. 194 m<sup>2</sup> ziet er fantastisch uit! Een mooie gelegenheid om je eigen huis te kopen op een geweldige locatie, namelijk in een kindvriendelijke woonwijk op 2 minuten fietsen van het centrum.

Deze in 2010 gebouwde woning biedt alle comfort en ruimte dat een modern gezin zich kan wensen. Een ruime garage, eigen oprit met carport, vier slaapkamers met een optie tot vijfde slaapkamer en een heerlijke rustige ligging op de Nieuwe Landen I.

De Weidelanden 21 is uitstekend onderhouden waardoor je direct kunt beginnen met genieten! Wat je onder andere kunt verwachten is een strakke woonkeuken en een sfeervolle woonkamer met een prachtige open haard.

Wil jij dit alles wel eens met eigen ogen komen bekijken? Neem dan contact op met ons kantoor en plan direct een bezichtiging.





## INDELING:

### Begane grond:

Entree; toilet met urinoir en fontein; meterkast; zon gelegen woonkamer met sfeervolle gashaard en een suite deuren naar de ruime woonkeuken. Middels terrasdeuren kunt u vanuit de keuken de achtertuin bereiken; bijkeuken met toegang naar de garage en achtertuin.

### Eerste verdieping:

Overloop; vier ruime slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer over een walk in closet beschikt; de

wasruimte is bereikbaar via een slaapkamer; luxe badkamer voorzien van ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet.

### Tweede verdieping: (bereikbaar middels vaste trap)

Riante multifunctionele ruimte.

# OVER DE BUURT

## Lemelerveld

Lemelerveld is gelegen in de provincie Overijssel. Het dorp valt onder de gemeente Dalfsen. De gemeente Dalfsen ligt in het Vechtdal. Lemelerveld ligt echter in de streek Salland. In het dorp spreken veel inwoners daarom ook het Sallands dialect.

De Sallanders zijn een nuchter volk "doe maar gewoon, dan doe je al gek genoeg".

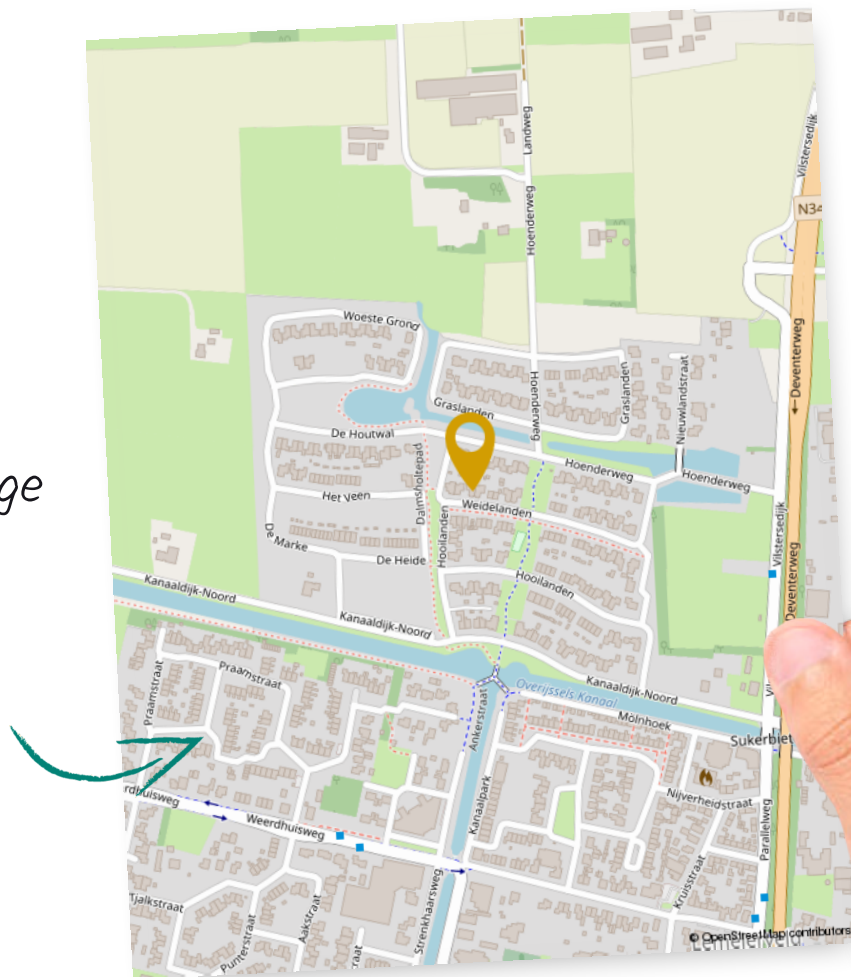
Lemelerveld is ontstaan doordat de Overijsselse Beetwortelsuiker Fabriek zich in 1854 vestigde aan het

pas gegraven Overijssels Kanaal in een streek waar nieuwe landbouwgronden waren ontgonnen. De naam komt van het oosterlijke gelegen dorp Lemele. Het kroonplein vormt het middelpunt van het dorp.

Nieuwe Lemelervelders zijn van harte welkom en kunnen aan diverse activiteiten deelnemen.

Lemelerveld kent een rijk verenigingsleven. Zowel op cultuur- als op sportgebied zijn er diverse verenigingen actief.

*Een prachtige locatie in Lemelerveld*





# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Weidelanden21



WWW.TENBROEKE.NL

**Ten Broeke**  
makelaar en verzekeringen

0572 - 371 408

Parallelstraat 1 - Lommelveld

|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                             |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dalfsen</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 2436</p> |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 september 2020  
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.



## KENMERKEN VAN DEZE WONING

- Soort woning : Eengezinswoning
- Bouwjaar : 2010
- Woonoppervlakte : 194 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte : 298 m<sup>2</sup>
- Inhoud : 835 m<sup>3</sup>
- Totaal aantal slaapkamers : 4 (5de optioneel)

Oriëntatie achtertuin







### Isolatie

- Spouwmuren : Ja
- Vloerisolatie : Ja
- Muurisolatie : Ja
- Dubbel glas : Ja
- Kapisolatie : Ja

### Energie

- Gas aansluiting : Ja
- Zonnepanelen : Ja
- CV ketel bouwjaar : 2010

### Energie label

Deze woning heeft energie label A.













*Woonkeuken voorzien  
van diverse  
inbouwapparatuur!*







## Heeft u vragen?

Bel ons: 0572-371408

Mail ons: [info@tenbroeke.nl](mailto:info@tenbroeke.nl)



**Gerben ten Broeke**

Beëdigd makelaar/taxateur RMT



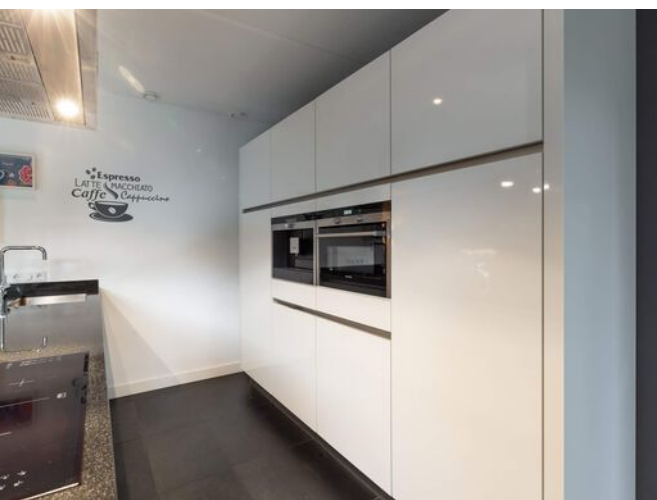
**Linda Smeenk**

Beëdigd makelaar/taxateur RMT



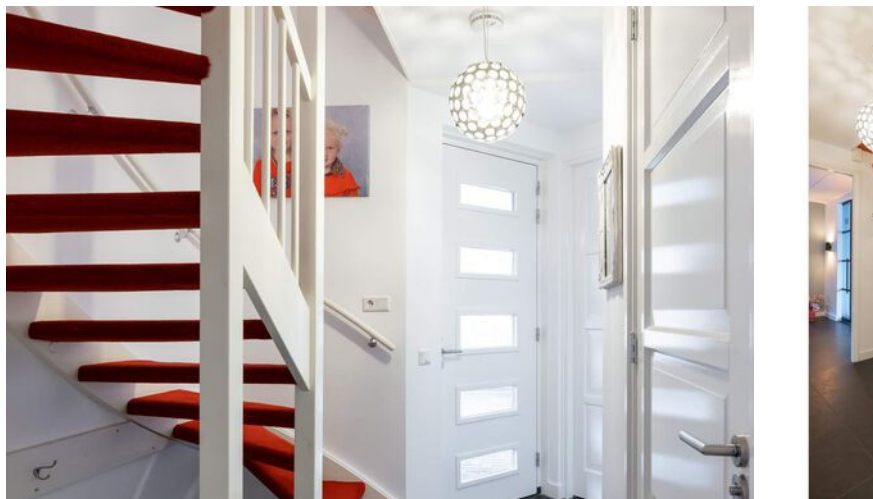
**Sanne Wijermars**

Assistent makelaar (ARMT)

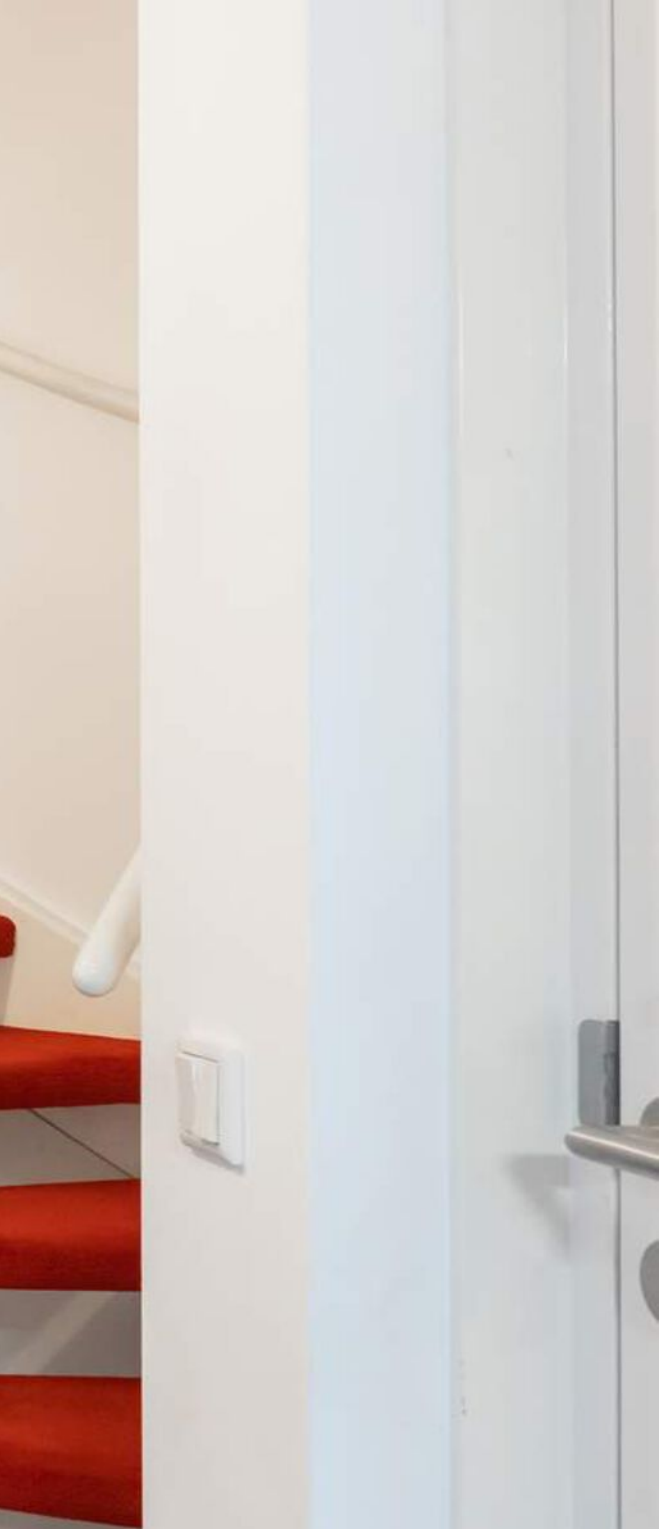




Entree















*Ouderslaapkamer met inloopkast!*























# PLATTEGROND

## BEGANE GROND



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © 3500 Media





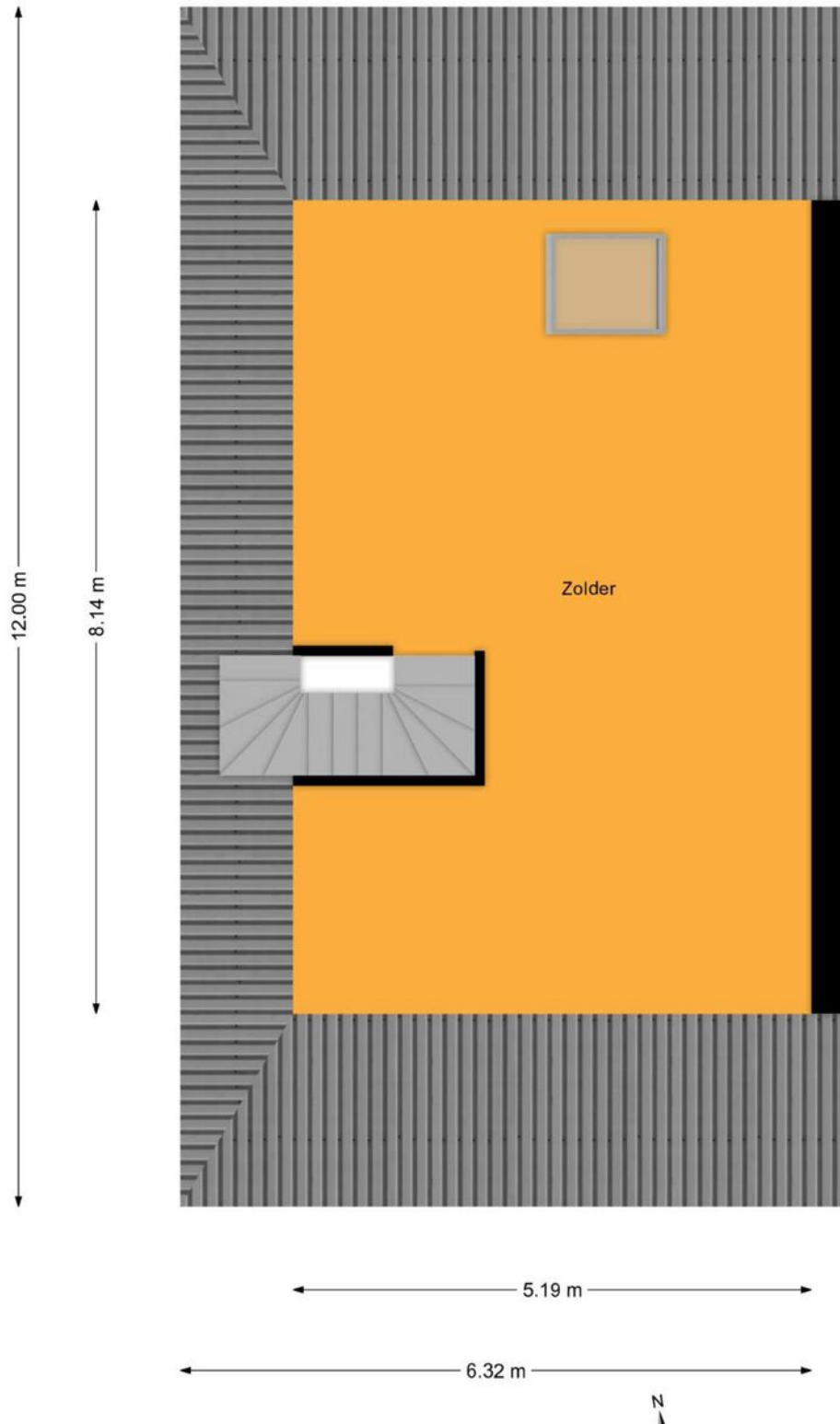
# PLATTEGROND

## EERSTE VERDIEPING

Weidelanden 21, Lemelerveld



# PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING





# LIJST VAN ZAKEN

|                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                             |               |          |              |
| (Gas)kachels                                          | X             |          |              |
| Designradiator(en)                                    | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                                 |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                 | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                |               |          | X            |
| - losse (hang)lampen                                  |               | X        |              |
| - bepaalde lampen                                     |               |          | X            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                   |               |          |              |
| - kast bijkeuken, vaste kast slaapkamer en inloopkast | X             |          |              |
| - kast op zolder                                      |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten              |               |          |              |
| - gordijnrails                                        | X             |          |              |
| - gordijnen                                           |               |          | X            |
| - overgordijnen                                       |               |          | X            |
| - rolgordijnen                                        |               |          | X            |
| - lamellen                                            |               |          | X            |
| - (losse) horren/rolhorren                            | X             |          |              |
| - Gordijnroede RVS                                    |               |          | X            |
| Vloerdecoratie, te weten                              |               |          |              |
| - vloerbedekking                                      | X             |          |              |
| - laminaat                                            | X             |          |              |
| - Natuursteen vloer                                   | X             |          |              |
| Overig, te weten                                      |               |          |              |
| - spiegelwanden                                       |               |          | X            |
| - Speeltoestel zolder                                 |               |          | X            |
| - Meubel wasruimte                                    |               |          | X            |
| <b>Woning - Keuken</b>                                |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                          | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |
| - kookplaat                                                        | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                        | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                        | X             |          |              |
| - koelkast                                                         | X             |          |              |
| - vriezer                                                          |               | X        |              |
| - vaatwasser                                                       | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                                                | X             |          |              |
| Keukenaccessoires, te weten                                        |               |          |              |
| - Wand schappen                                                    |               |          | X            |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| - Urinoir                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                        | <b>Blijft<br/>achter</b> | <b>Gaat mee</b> | <b>Ter<br/>overname</b> |
|----------------------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------|
| Screens                                | X                        |                 |                         |
| Zonnepanelen                           | X                        |                 |                         |
| krachtstroom aansluiting               | X                        |                 |                         |
| Warmwatervoorziening, te weten         |                          |                 |                         |
| - CV-installatie                       | X                        |                 |                         |
| <b>Tuin - Inrichting</b>               |                          |                 |                         |
| Tuinaanleg/bestrating                  | X                        |                 |                         |
| Beplanting                             | X                        |                 |                         |
| Trampoline en kunstgras                | X                        |                 |                         |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b> |                          |                 |                         |
| Buitenverlichting                      | X                        |                 |                         |



## WIJ GAAN VOOR EEN **TOP** **RESULTAAT**

Het contact verliep heel erg goed. Goede en duidelijke communicatie. Na ieder bezoek volgde heel snel een terugkoppeling. Kortom we zijn zeer tevreden en kunnen deze makelaar van harte aanbevelen.

**Fundareview geplaatst op: 17-11-2020**

Gemoedelijk, vriendelijk en deskundig! Goede contacten, uitstekend adviserend en meedenkend!

**Fundareview geplaatst op: 01-11-2020**

Van het begin tot het eind was het overleg, het meedenken en het regelen van alles perfect geregeld. Tot hier alvast bedankt voor de prettige samenwerking. Zeer zeker aan te bevelen.

**Fundareview geplaatst op: 01-07-2020**

# WOW!

## GEWELDIGE WONING!

De beste **hypotheek**

0572-371408 | info@tenbroeke.nl

Een uitgebreide **bezichtiging**

0572-371408 | makelaardij@tenbroeke.nl



*Neem contact op!*





# HYPOTHEKEN

- ✓ Groot aanbod in geldverstrekkers
- ✓ Geen onverwachte, bijkomende kosten
- ✓ Onze adviseurs kijken verder dan uw hypotheek

# VERZEKEREN

- ✓ Snelle schadeafwikkeling
- ✓ Altijd uitleg in begrijpelijke taal
- ✓ Uitstekend bereikbaar voor hulp bij schade



We zijn *onafhankelijk* en werken samen met *fijne partijen*



# ALGEMENE INFORMATIE

## WIJ HELPEN U GRAAG VERDER

Het kopen van een huis brengt veel vragen met zich mee. Dat is niet verwonderlijk want een huis koopt u niet iedere dag. Bovendien zijn er nogal wat aspecten waarvan u op de hoogte moet zijn zodat u weet waar uw rechten en plichten liggen. Wij proberen kort enkele zaken aan u te verduidelijken. Mocht u desondanks toch nog vragen hebben neemt u dan gerust contact met ons op.

Mede namens de verkoper(s) willen wij u bedanken voor de belangstelling die u getoond heeft voor deze woning. Wij horen graag wat u van deze woning vindt! Mocht u besluiten om verder te zoeken dan stellen wij het in elk geval op prijs als u uw reactie op de brochure wilt geven.

### Toelichtingsclausule NEN2580

De in deze brochure genoemde maten zijn berekend op basis van de meetinstructie 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.

### Bezichtiging

Graag nodigen wij u uit om de woning te bezichtigen. Als u de woning heeft bezichtigd, verzoeken wij u vriendelijk binnen 5 dagen een reactie te geven op de woning. De verkoper heeft immers moeite gedaan om zijn huis zo goed mogelijk te presenteren en een bericht van u wordt dan zeer op prijs gesteld!

### Onderhandelingen/biedingen

Bij het doen van een bieding zijn naast de prijs ook de voorwaarden waaronder de koop tot stand komt van belang. Hierbij moet u denken aan de oplevertermijn, mee te verkopen goederen en de ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld financieringsvoorbehoud).

Uw bod wordt aan de verkopers overgebracht en daarop kan een tegenvoorstel volgen. De verkoper kan het bod afwijzen of direct accepteren en is niet verplicht u een tegenvoorstel te doen. U bent pas in onderhandeling als verkoper middels een tegenvoorstel reageert. Het staat partijen vrij om op elk moment de onderhandeling af te breken.

De verkoper kan meerdere biedingen ontvangen en is gerechtigd om met een van hen tot overeenstemming te komen. Het is daarom raadzaam om een zo goed mogelijke bieding te doen voor wat betreft prijs en voorwaarden.

### Na de koop

Na de mondelinge overeenkomst worden de afspraken schriftelijk vastgelegd in de koopovereenkomst/koopakte. Hierin staat onder andere de koopprijs en koopcondities. Tenzij in deze brochure anders is vermeld, wordt een woning verkocht onder de conditie kosten koper. Dit betekent dat de aanvullende kosten voor rekening van de koper komen. Het betreft de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten voor inschrijving bij het kadaster.

### Verder zijn de volgende zaken belangrijk:

#### Bankgarantie/waarborgsom

Een koper dient 10% van de koopsom als zekerheidstelling voor de verkoper te storten bij de notaris. Ook kan de financier van de koper een bankgarantie voor het hetzelfde bedrag afgeven.

#### Bedenktijd

De koper heeft de mogelijkheid om de koopakte te ontbinden binnen 3 dagen nadat hij/zij een kopie van de door alle partijen getekende koopakte heeft ontvangen.

#### Financieringsvoorbehoud/ontbinding

.In de koopovereenkomst zijn de voorbehouden vastgelegd. Daarna volgt er normaal gesproken een periode van 3 weken om aan de genoemde zaken in het voorbehoud te voldoen (bijvoorbeeld financiering). Indien dat niet is gelukt dan is er de mogelijkheid om de koopovereenkomst te ontbinden.

#### Financiering

Zodra u de woning heeft gekocht kunt u offertes gaan aanvragen bij verschillende geldverstrekkers teneinde financiering zo spoedig mogelijk te realiseren. Voor uw financiering kunt u natuurlijk bij ons kantoor terecht. Onze Erkend Hypotheek -adviseurs zijn onafhankelijk, doen zaken met alle grote geldverstrekkers en bieden unieke arrangementen aan met gunstige voorwaarden en lage rentes.



### Overdracht/transport

Voor de overdracht van uw nieuwe woning is het gebruikelijk dat de partijen eerst nog bij de woning gaan kijken of alles in orde is. Bij deze voor oplevering worden ook de meterstanden genoteerd. Na deze inspectie gaan partijen naar de notaris waar het ondertekenen van de leveringsakte en de sleuteloverdracht plaatsvindt. Ook de financiële afwikkeling tussen partijen wordt door de notaris verzorgd.

### Verzekeringen

De koop van een woning luidt een nieuwe periode in. Dat is een uitgelezen moment om uw totale pakket aan verzekeringen goed te laten bekijken. Wij willen dit graag voor u regelen !Bel of mail voor een afspraak !



**BEZOEK ONS,  
WIJ ADVISEREN U GRAAG**

**Ten Broeke makelaardij & verzekeringen B.V.**

Parallelstraat 1  
8152 BD Lemelerveld

Tel: 0572-371408  
info@tenbroeke.nl



**WWW.TENBROEKE.NL**