



**Ten Broeke**  
makelaars & taxateurs



# Ds. C.Keersstraat 64

€ 385.000,- k.k. | LEMELERVELD

# WAAROM U HIER WILT WONEN

- ✓ Ruim perceel van maar liefst 425 m<sup>2</sup>.
- ✓ Achtertuin met achterom en veel privacy.
- ✓ Royale garage voor hobbymatige activiteiten.
- ✓ Verwarming en warm water via CV-installatie.
- ✓ Op 450 meter loopafstand van het centrum.
- ✓ Circa 20 autominuten van Zwolle en Deventer.

Bouwjaar 1970  
Energie label F

Deze vrijstaande woning met aangebouwde stenen garage ligt op loopafstand van het centrum van Lemelerveld. De woning heeft een heerlijke achtertuin met achterom en veel privacy. Perfect voor iedereen met een liefde voor tuinieren en om te genieten van bijvoorbeeld een kopje koffie in de buitenlucht.

In het centrum van Lemelerveld bevinden zich diverse winkels, de bibliotheek, een lunchroom en het "Kulturhus" waar diverse activiteiten georganiseerd worden. Verder beschikt het dorp over een actief verenigingsleven.

Het Sallandse dorp Lemelerveld ligt op circa 10 kilometer van Raalte, Heino, Ommen en Dalfsen. De ligging van deze woning is ideaal voor natuurliefhebbers. Op fietsafstand vind je de Lemelerberg, deel uitmakend van de Sallandse Heuvelrug. Hier is het genieten van de rust en de natuur.

Kortom, vrijstaand wonen met alle voorzieningen binnen bereik!





## **INDELING:**

### **Begane grond:**

Entree, hal met meterkast, vaste kast, toiletruimte; woonkamer (24 m<sup>2</sup>) met veel lichtinval; afgesloten keuken (16 m<sup>2</sup>) met eenvoudige keukeninrichting en provisiekast onder de trap; slaapkamer bereikbaar vanuit de woonkamer; badkamer met douche en wastafel; via de berging/bijkeuken toegang tot de aangebouwde garage.

### **Eerste verdieping:**

Overloop met toegang tot 4 slaapkamers voorzien van vaste kasten; toiletruimte.

Is jouw interesse gewekt, aarzel dan niet en maak snel een afspraak voor een bezichtiging om zelf deze vrijstaande woning te ervaren.

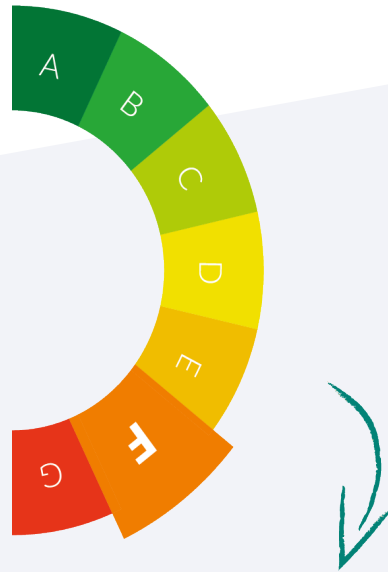


## KENMERKEN VAN DEZE WONING

- Soort woning : Eengezinswoning
- Bouwjaar : 1970
- Woonoppervlakte : 125 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte : 425 m<sup>2</sup>
- Inhoud : 614 m<sup>3</sup>
- Totaal aantal slaapkamers : 5

Oriëntatie achtertuin





### Isolatie

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

### Energie

- Gas aansluiting : Ja
- Zonnepanelen : Nee
- CV ketel bouwjaar : 2011

### Energie label

Deze woning heeft energie label F.



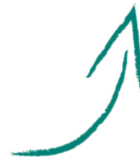
Woonkamer (24 m<sup>2</sup>) met  
veel lichtinval.







Dichte keuken (16 m<sup>2</sup>) met  
eenvoudige keuken-inrichting  
en provisiekast  
onder de trap.

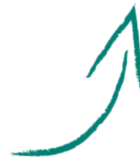








*Op de begane grond is een slaapkamer en de badkamer met separaat toilet aanwezig.*









*Vanuit de hal via een  
vaste trap toegang tot  
de 1e verdieping met 4  
slaapkamers en een  
toiletruimte.*



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



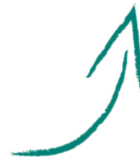
*Slaapkamer 3*



*Slaapkamer 4*



*Berging/bijkeuken met  
toegang tot de royale  
aangebouwde garage.*









*De woning heeft een heerlijke achtertuin met achterom en veel privacy.*





## Heeft u vragen?

Bel ons: 0572-371408

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



### **Gerben ten Broeke**

Beëdigd makelaar/taxateur RMT  
06-50671834

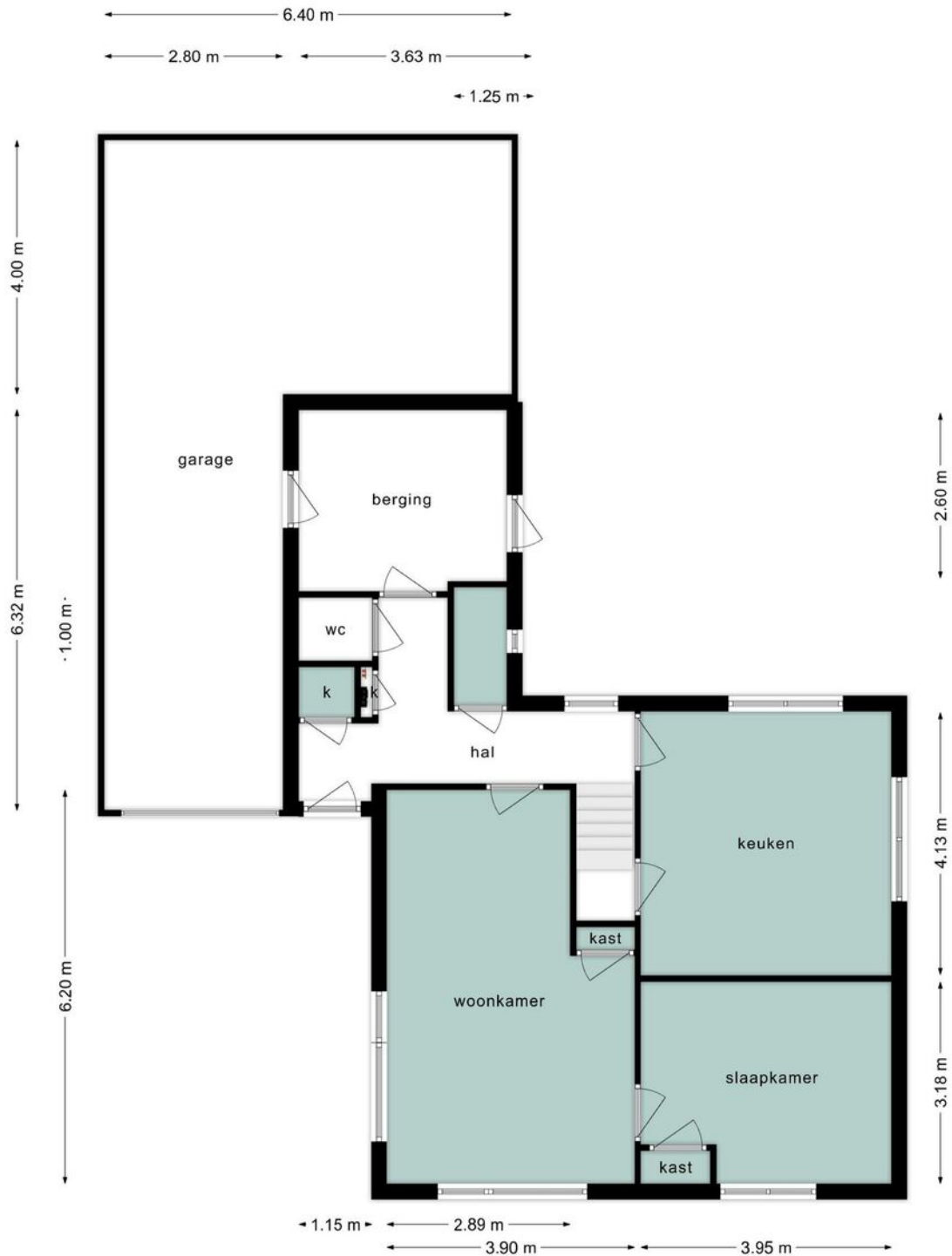


### **Linda Smeenk**

Beëdigd makelaar/taxateur RMT  
06-49835279

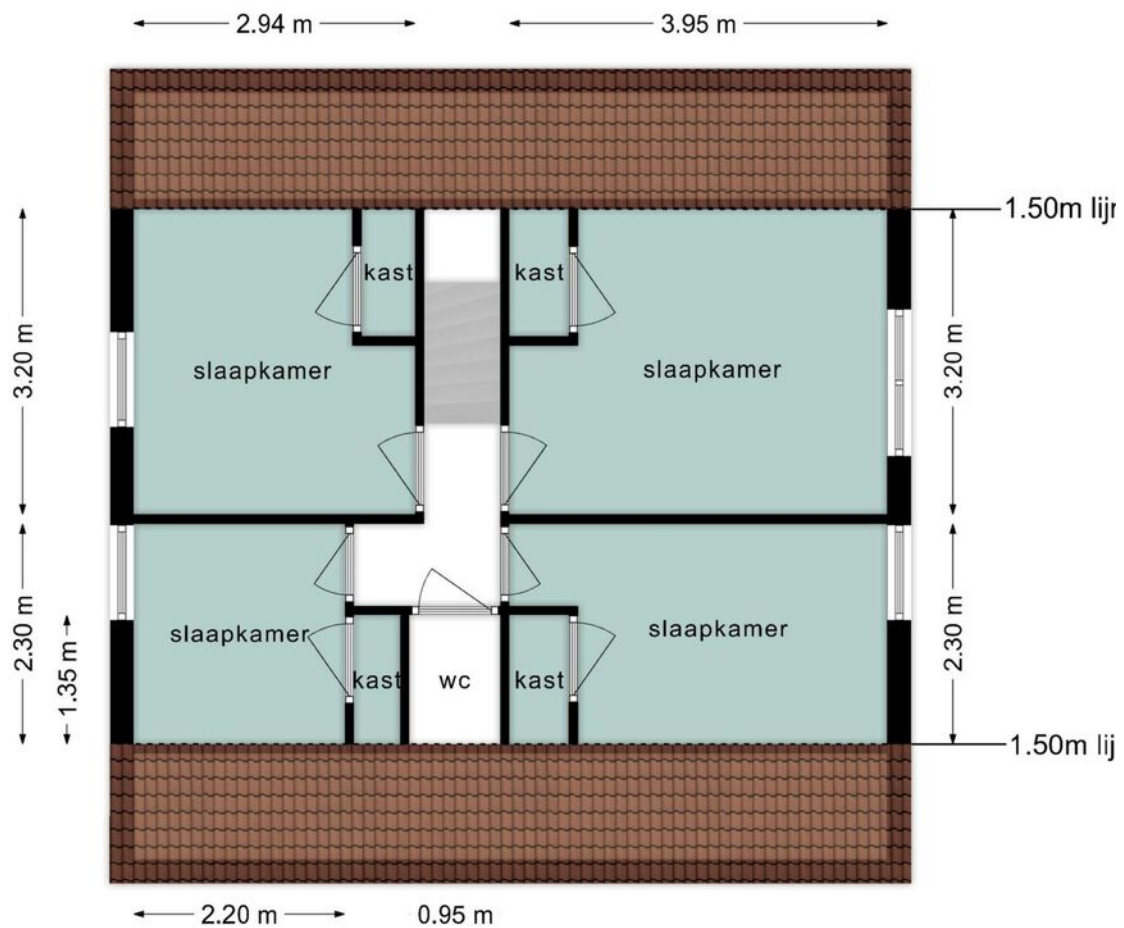


# Begane grond PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Ie Verdieping PLATTEGROND

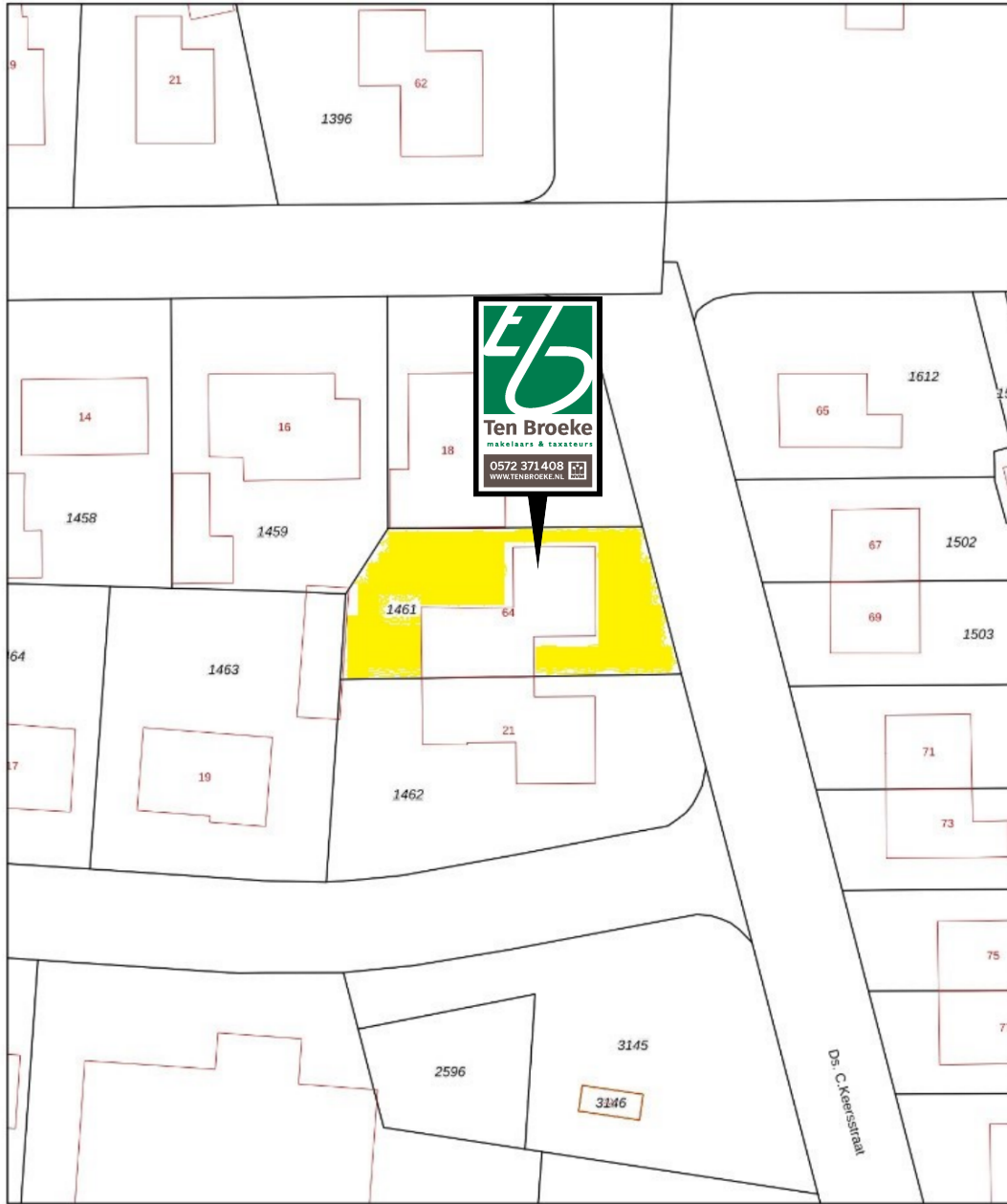


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dalfsen</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 1461</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maken worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels		×	
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	×		
- losse (hang)lampen	×		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		×	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	×		
- gordijnen	×		
- overgordijnen	×		
- vitrages	×		
- rolgordijnen	×		
- jaloezieën	×		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	×		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Inventaris			×
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	×		
Beplanting	×		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	×		



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

Het ging allemaal goed. Leuke mensen vriendelijk en goed op de hoogte van wat er hier speelt op het gebied van huizen en boerderijen. Dus goed en snel mijn boerderij verkocht. Prima.

**Fundareview geplaatst op: 27-07-2022**

Contact met de makelaar was erg makkelijk, goed te bereiken en duidelijke communicatie. Erg goed bereikbaar.

**Fundareview geplaatst op: 23-08-2023**

Het verliep prima, geen opmerking verder. Gewoon zoals t hoort. Goede makelaar. 100% aan te raden.

**Fundareview geplaatst op: 20-12-2023**

# WOW!

## GEWELDIGE WONING!

De beste **hypotheek**

0572-371408 | [info@tenbroeke.nl](mailto:info@tenbroeke.nl)

Een uitgebreide **bezichtiging**

0572-371408 | [makelaardij@tenbroeke.nl](mailto:makelaardij@tenbroeke.nl)



*Neem contact op!*



**Ten Broeke**  
makelaars & taxateurs



Gemiddelde  
beoordeling:

**9.2**



# 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*



# OVER DE BUURT

## Lemelerveld

Lemelerveld is gelegen in de provincie Overijssel. Het dorp valt onder de gemeente Dalfsen.

**De gelukkigste inwoners van Nederland wonen in de gemeente Dalfsen,** De gemeente scoort het beste op alle punten die samen de 'brede welvaart' van een gemeente vormen. (bron CBS).

Lemelerveld ligt 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

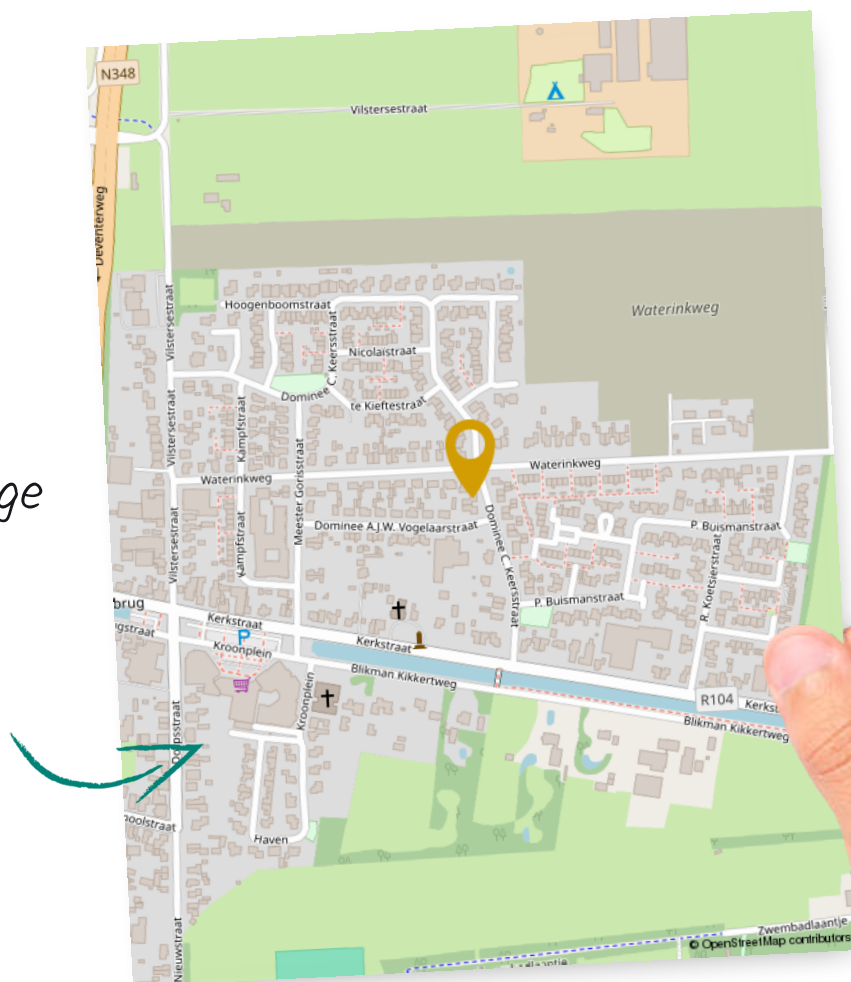
het pas gegraven Overijssels Kanaal in een streek waar nieuwe landbouwgronden waren ontgonnen.

De naam komt van het oosterlijke gelegen dorp Lemele. Het kroonplein vormt het middelpunt van het dorp. Lemelerveld heeft een redelijk groot bedrijventerrein 't Febriek.

**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*



# 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 B.V.**

Parallelstraat 1  
8152 BD Lemelerveld

Tel: 0572-371408  
makelaardij@tenbroeke.nl



**WWW.TENBROEKE.NL**