



Vijverlaan 15, 7711 HC Nieuwleusen

€ 1.750.000,00 kosten koper

Omschrijving

Vijverlaan 15, 7711 HC Nieuwleusen

EXCLUSIEVE VILLA OP EEN VAN DE MOOISTE PLEKJES VAN NIEUWLEUSEN.

Architectonisch meesterwerk met ruimte, rust, natuur en comfort op een toplocatie.

Idyllisch en sereen gelegen aan de Hulsterplas, vindt u deze exclusieve, vrijstaande villa. Een uniek woonhuis waar design, functionaliteit en comfort samenkomen én waar wonen, werken en ontspannen feilloos in elkaar overlopen.

De villa (oorspronkelijk in 1972 gebouwd) is in 2009, naar ontwerp van architect Kappelhoff, volledig getransformeerd tot een moderne en stijlvolle woning. Met een doordachte combinatie van renovatie, heropbouw en een forse uitbreiding is een harmonieus geheel ontstaan dat zich naadloos voegt in zijn groene omgeving. De hoogwaardige afwerking, de grote raampartijen en de speelse lijnen van het ontwerp zorgen voor een overvloed aan licht en een panoramisch uitzicht over het water en het omringende groen. Binnen en buiten vloeien op natuurlijke wijze in elkaar over op dit royale perceel dat volop privacy biedt. Natuurlijkhebbers kunnen hier hun hart ophalen: eenden, ijsvogels, spechten, merels en een grote variatie aan planten en bomen maken deel uit van het dagelijks uitzicht. De imposante, 50 jaar oude rododendron in volle bloei in het voorjaar is letterlijk het roze hoogtepunt van het jaar.

COMFORT EN BELEVING

Met een woonoppervlak van 332 m² biedt de villa alle ruimte voor een modern gezinsleven, werken aan huis of het ontvangen van gasten. De riante living met open haard en hoogwaardig afgewerkte plafonds straalt elegantie en rust uit. De royale schuifkozijnen in de grote raampartijen zorgen voor een naadloze overgang tussen binnen en buiten. Terwijl u zit in de living geniet u van een weids, panoramisch uitzicht over het rustgevende waterlandschap. Er is veel lichtinval en elk seizoen presenteert zich als een levend schilderij.

De moderne open keuken met kookeiland is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder onder andere een koelkast en vriezer, zelfreinigende oven, vaatwasser en Quooker-kraan. De keuken vormt samen met de eetkamer een heerlijke plek om te koken, te borrelen of uitgebreid te dineren. U kunt hiervan genieten met uitzicht op diverse vogels en eekhoorns welke u in de tuin en het aangrenzende water dikwijls komen bezoeken.

Aan de lichte hal in het hart van de woning grenzen de bijkeuken, technische ruimte, meterkast, toiletruimte en de doorgang naar de verwarmde dubbele garage. Vanuit de hal bereikt u ook de royale slaapkamer met een walk-in closet en een luxe en-suite badkamer, voorzien van een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en een heerlijk ligbad. Ideaal voor een ontspannen ochtendroutine of een rustig moment voor jezelf in de avond. Dit is een thuis dat rust, ruimte, luxe en veiligheid ademt.

Een bijzonder toevoeging aan deze woning is de multifunctionele ruimte met eigen entree, pantry en toiletruimte. Deze zelfstandige ruimte is ideaal als kantoor aan huis, praktijkruimte, atelier, mantelzorgplek of gastenverblijf (in overleg met gemeente). Dankzij de aparte ingang biedt deze ruimte volop privacy, terwijl je toch de luxe van thuis behoudt.

Via de imposante, kenmerkende eikenhouten trap bereikt u de drie royale slaapvertrekken en een tweede luxe en goed uitgeruste badkamer op de eerste verdieping. Vanuit elke ruimte op de verdieping is eindeloos te genieten van een uitzicht dat nooit verveelt.

ENERGIEZUINIG EN DUURZAAM

Gebouwd met oog voor duurzaamheid en comfort beschikt de woning over goede isolatie, HR++ beglazing in aluminium kozijnen, vloerverwarming in de gehele woning inclusief de garage en 30 zonnepanelen (2023). Dit

resulteert in een gunstig energieverbruik en energielabel en een aangenaam binnenklimaat, het hele jaar door. De duurzame en hoogwaardige afwerking van Mineralputz en de houten gevelbekleding geven de woning een tijdloze, warme en stijlvolle uitstraling.

HET ULTIEME BUITENLEVEN

Aan de voorzijde van het perceel achter de sierlijke toegangspoort is op eigen terrein ruimte voor het parkeren van meerdere auto's. Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met sierbestrating, gazon, hardhouten vlonders, meerdere terrassen en een groentetuin. Hier ervaar je volledige rust en geniet je van het uitzicht op de prachtige omgeving. De tuin is voorzien van een bewateringsinstallatie die het onderhoud vergemakkelijkt. 's Avonds zorgt de subtiele tuinverlichting voor een warme en bijna sprookjesachtige sfeer.

LOCATIE MET STAD EN NATUUR BINNEN HANDBEREIK

Wonen aan de Vijverlaan in Nieuwleusen betekent het beste van twee werelden: de rust en gemoedelijkheid van een dorp én de voorzieningen van een stad binnen handbereik. Hier geniet je van een hechte, vriendelijke gemeenschap, brede straten, veel groen en een veilige leefomgeving. Met meerdere basisscholen, sportverenigingen, supermarkten en gezellige winkels hoef je voor de dagelijkse behoeften het dorp niet uit. Wil je toch de stad opzoeken? Dankzij de gunstige ligging nabij de A28 en A32 zijn zowel de Randstad als Noord-Nederland snel en uitstekend bereikbaar. De bruisende steden Zwolle en Meppel liggen op circa 15 minuten rijafstand, ideaal voor werk of een dagje uit. Nieuwleusen is bovendien omringd door prachtige natuurgebieden van het Overijsselse Vechtdal en de Reestlanden, perfect voor wie graag wandelt, fietst of buiten leeft. Kortom: een locatie waar wonen en genieten vanzelfsprekend zijn.

HIGHLIGHTS

- Onder architectuur gebouwde villa (2009) door Kappelhoff
- Gebruiksoppervlakte 332 m², perceel 1.419 m²
- Unieke uitzicht over de Hulsterplas en omliggende natuur.
- Hoogwaardige afwerking binnen en buiten
- Vier slaapkamers en twee badkamers
- Goede doordachte indeling én levensloopbestendig!
- Multifunctionele ruimte met uitzicht over het water compleet met eigen toilet en pantry
- Energiezuinig, goed geïsoleerd, 30 zonnepanelen (2023), energielabel A
- Dubbele, verwarmde garage 32 m²
- Voldoende parkeergelegenheid én een elektrische laadpaal op eigen terrein.
- Nabij A28, binnen 10 minuten in hartje Zwolle.
- Privacy, ruimte en rust op toplocatie
- Oplevering in overleg

EEN BUITENKANS VOOR LIEFHEBBERS VAN LUXE, RUIMTE EN PRIVACY

Deze villa aan de Vijverlaan 15 is geen standaard woning, maar een zorgvuldig ontworpen leefomgeving waarin elk detail klopt. Hier komen rust, ruimte en design samen in perfecte balans. Ervaar het zelf; deze woning moet u niet alleen zien, maar beleven.

Kenmerken

	: € 1.750.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.326 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.419 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 332 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1972
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging, in bosrijke omgeving
Tuin	: Tuin rondom 1.080 m ²
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Aangebouwd steen 32 m ² (585 bij 553 cm)
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming geheel, Houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, Zwembad, Jacuzzi, Rookkanaal, Schuifpui, Glasvezel kabel, Domotica, Zonnepanelen

Locatie

Vijverlaan 15
7711 HC NIEUWLEUSEN



Foto's



Foto's



Foto's



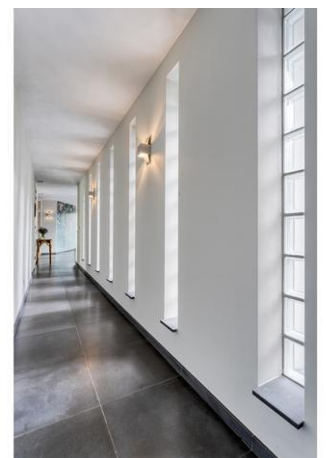
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



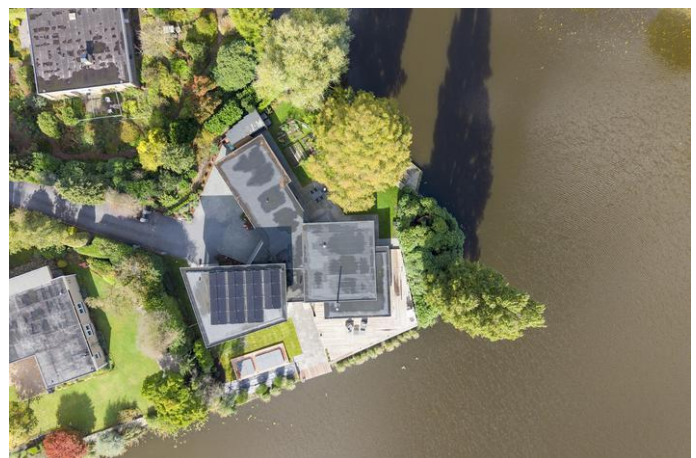
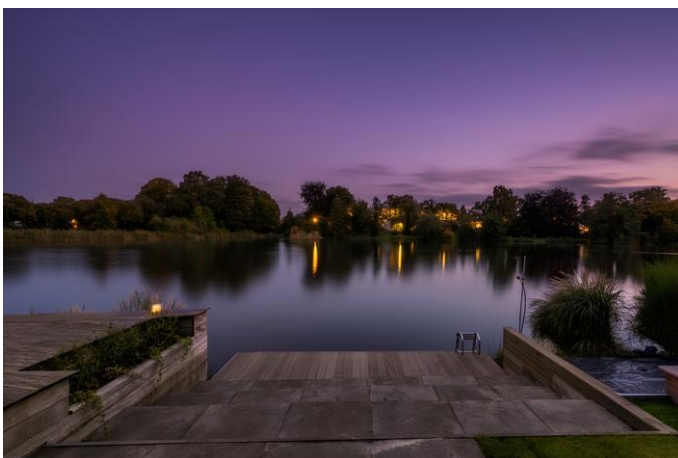
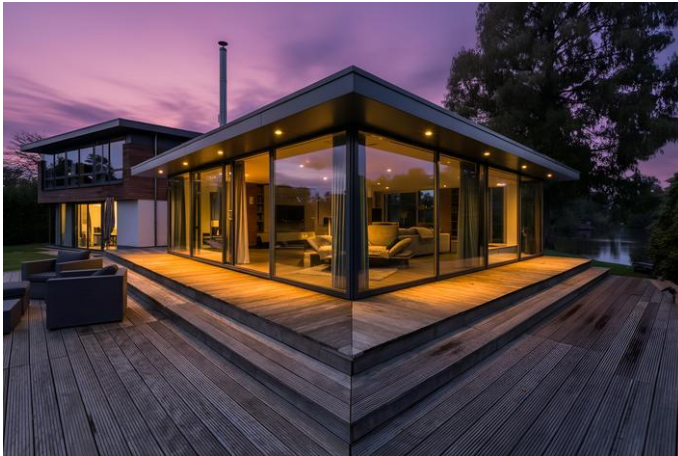
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

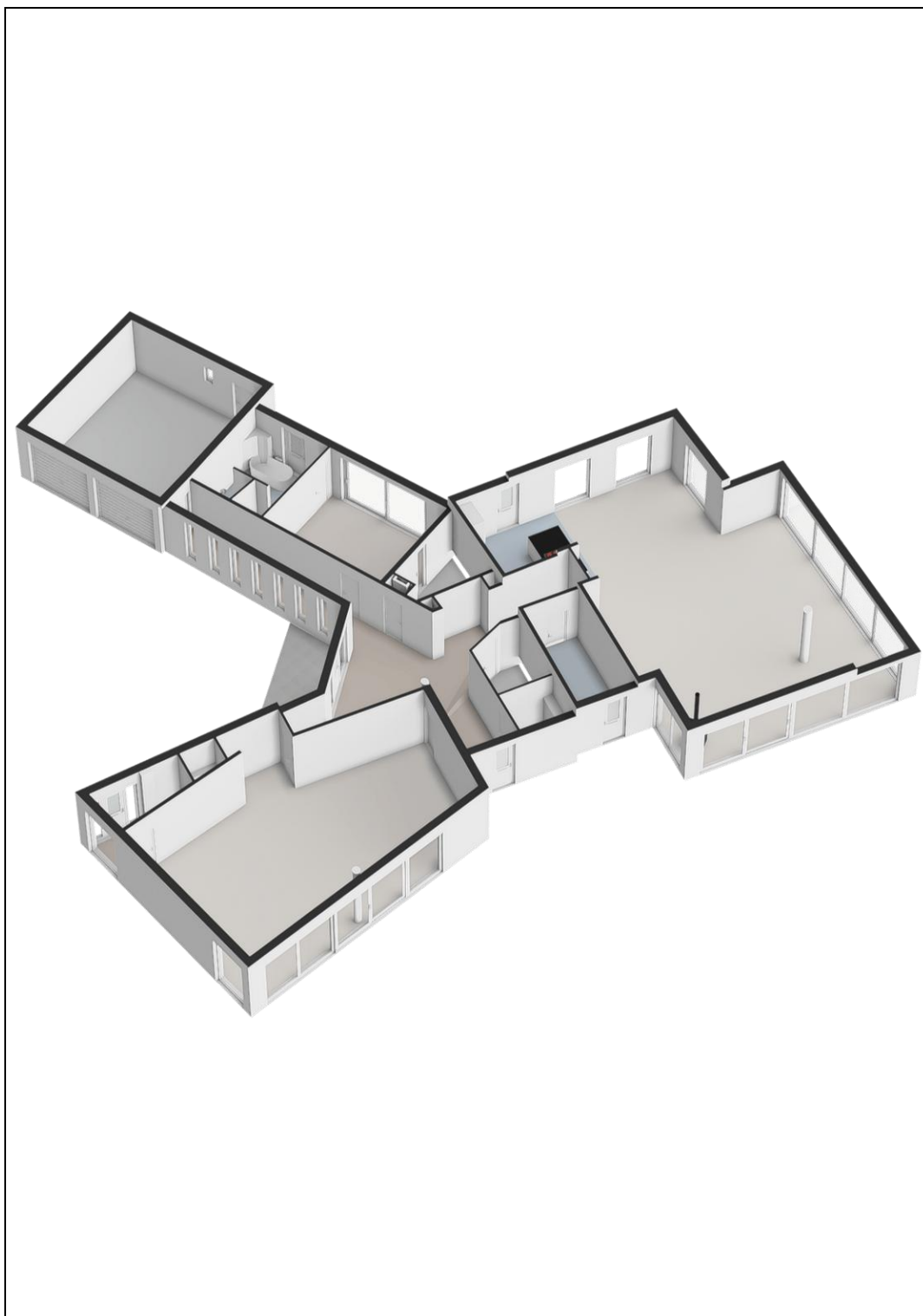


[illegible]

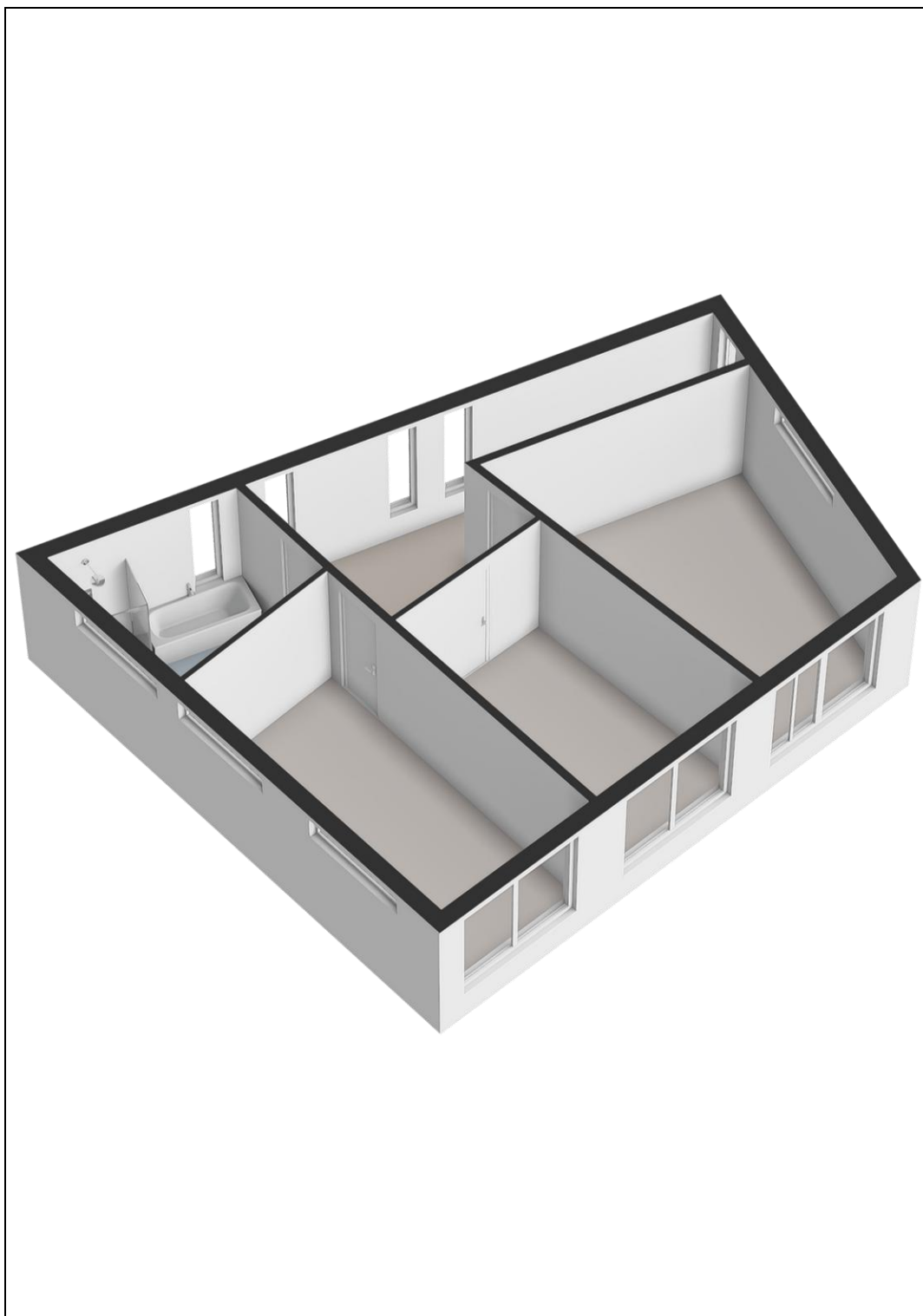
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	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:				
- Kast Bijkeuken, 2x Kasten Slaapkamer 1. Verdieping	☐	☐	☒	☐
- Woonkamer TV legplanken	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
- Legplanken Keuken 2x	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☒	☐	☐	☐
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- compostbak	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

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:				
-				
-				

Uw vragen

Belangrijke vragen beantwoord

Lees de onderstaande informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

1. Hoe werkt een kijkmoment ?

Tijdens een kijkmoment kunnen meerdere kijkers achter elkaar de woning bezichtigen. U kunt zich via ons kantoor aanmelden voor een bezichtiging tijdens het kijkmoment.

2. Wanneer kan ik een bod uitbrengen?

U kunt een bod uitbrengen op het moment dat u dat wilt. Wanneer er een zg. uiterste datum is vermeld in de advertentietekst, is het raadzaam dit bod voor de uiterste datum uit te brengen. Een bod kan schriftelijk of telefonisch worden gedaan. Wanneer u een bod uitbrengt, vermeldt u ook de voorwaarden die bij dit bod behoren. U kunt hierbij denken aan een voorbehoud van financiering of een voorbehoud van een bouwkundige keuring. Wanneer u een bod hebt uitgebracht, ontvangt u altijd van ons een ontvangstbevestiging. Wanneer u geen ontvangstbevestiging hebt ontvangen, loopt u het risico dat de bieding niet ontvangen is en niet wordt meegenomen in de vervolgprocedure.

3. Wat gebeurt er als ik een bod heb uitgebracht ?

Het kan zijn dat er meerdere personen een bod hebben uitgebracht. De makelaar verzamelt alle biedingen en bespreekt de biedingen met de verkopers.

Wanneer biedingen vergelijkbaar zijn, kan de makelaar contact met u zoeken en u uitnodigen tot het heroverwegen van uw bod.

4. Moet de verkoper mij de woning gunnen wanneer ik het hoogste bod heb uitgebracht ?

Nee, de verkoper behoudt zich het recht voor de woning te gunnen aan de bieder die in de ogen van de verkoper het aantrekkelijkste bod heeft uitgebracht.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen ?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen ?

Ja, dat mag.

7. De NVM-makelaar vraagt een "belachelijk" hoge prijs voor een woning. Mag dat?

Ja, dat mag.

8. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die een woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan ?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij/zij deze na te komen.

9. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid “hangt” aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de akte en het inschrijven van de akte in de daarvoor bestemde registers. Als de verkoper een NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd in?

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken.

11. Waarom moet een koop schriftelijk worden vastgelegd?

In tegenstelling tot de situatie voor 1 september 2003 is de koop van een woning door een consument pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop.



Jeanette Visscher Makelaars
Bloemendalstraat 3
7721 AL, DALFSEN
Tel: 0529-438777

E-mail: info@jvma.nl