



Veenweg 13 A en 15

Nijverdal

Alles voor u!

Nijverdal, Veenweg 13 A en 15

Landelijk vrij gelegen woonboerderij met diverse opstallen/bedrijfsruimten op 1.5810 hectare grond

Uniek “buiten wonen en werken” te midden van weidse landschappen en uitgestrekte natuur. Hier beleef je de seizoenswisselingen met prachtige luchten in optima forma.

Het geheel biedt een ideale mogelijkheid voor degene die voor eigen gebruik wil wonen en daarbij inkomen uit de verhuurde delen kan genieten.

De ligging net buiten de bebouwde kom van Nijverdal, tegen het prachtige Natura 2000 gebied Wierdense veld is buitengewoon. Hier vind je ultieme rust en ruimte terwijl centrum Nijverdal, NS station (Almelo-Zwolle) op ca. 2 km afstand ligt en de verkeerswegen A35/A1 op ca. 0,5 km.

Nijverdal deel van de gemeente Hellendoorn heeft een gezellig gevarieerd winkelcentrum met uitgaansgelegenheden, ZININ theater, een bruisend verenigingsleven, uitstekende medische centra en alle vormen van onderwijs. Dit maakt het voor het gehele gezin een fijne plek om te wonen. De uitgestrekte natuur van NP de Sallandse Heuvelrug en het dal van rivier de Regge, zo dichtbij, is een blijvend genot om elke dag te beleven.

Inrichting erf

De erfindeling bestaat uit een gezamenlijke oprijlaan met ruime parkeergelegenheid waarbij de wooneenheden en de bedrijfsruimten een eigen opgang genieten. Het gehele erf en naastgelegen weiland wordt omzoomd met de voor Twente en Salland typerende windsingels/hagen en struwelen.

De bebouwing bestaat uit:

De vrijstaande karakteristieke woonboerderij die ingedeeld is in een tweetal zelfstandige wooneenheden, als voor- en achterhuis met daarbij de omliggende tuin en fruitboomgaard, een kapschuur, hobbyruimte-bergingen, tuinhuis/serre en een garage. Een tweetal vrijstaande bedrijfsruimten (beide in verhuurde staat) en een separaat zomerhuis, voormalig bakhuisje, (in verhuurde staat).

Omschrijving en indeling woonboerderij

De woonboerderij is in 1956 op traditionele wijze gebouwd waarna in 2000 het achterhuis is gerealiseerd en volledig geïsoleerd. De ontstane dubbele indeling is ideaal voor gedeeld wonen waarbij optimale privacy gewaarborgd blijft.

Voorhuis

Begane grond: Entree, hal, trapopgang, slaapkamer (1), woonkamer, open woonkeuken voorzien van vaatwasser, combi-oven, inductie-kooktoestel, koelkast en afzuigkap. Vanuit de woonkeuken is de provisiekelder toegankelijk. Achteringang, meterkast, hal met vaste kastruimte en afsluitbare tussendeur/doorloop naar achterhuis, royale bijkeuken met keukenblok, witgoed aansluitingen en een separaat toilet.

1e verdieping: Overloop met vaste kast, slaapkamer (2), extra grote slaapkamer (3) met vaste kast, deze kamer is prima op te delen om een (4e) slaapkamer te realiseren, badkamer voorzien van douche, wastafelmeubel en toilet.

2e verdieping: Royale zolderberging bereikbaar met vlizotrap.

Achterhuis

Begane grond: Entree, meterkast, hal met trapopgang en afsluitbare tussendeur/doorloop naar voorhuis, wandtoilet met fontein en douchemogelijkheid, woonkamer met tuindeuren annex half open woon-eetkeuken voorzien van inductie kooktoestel, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser, bijkeuken met keukenblok en achteringang.

1e verdieping: Overloop, berging met witgoedaansluitingen en cv opstelling, slaapkamer (1) met vaste kast, slaapkamer (2) met vaste kast, slaapkamer (3) met vaste kast, badkamer voorzien van douche, whirlpool ligbad, designradiator, wastafelmeubel en wandtoilet.

2e verdieping: Royale zeer ruime zolderberging, afgewerkt en geïsoleerd, bereikbaar met vlizotrap.

Omschrijving en indeling opstallen/bedrijfsruimten

Zomerhuis

Het voormalige bakhuisje van 1956 is omgebouwd tot een geïsoleerd cv-verwarmd zomerhuis dat ideaal is voor gastenverblijf of aparte thuiswerkplek.

Begane grond: Entree, woonkamer met open keuken voorzien van pantry, slaapkamer (1), badkamer met douche en toilet.

Afmeting circa 38 m²

Kapschuur met overkapping/afdak en aangebouwde berging

De multifunctionele kapschuur dateert omstreeks 1956 en is een ideale berging/stallingsplek en open werkplaats. De kapschuur is uitgebreid met een overkapping en achtergelegen berging.

Afmeting kapschuur circa 162 m²

Afmeting overkapping/afdak circa 105 m²

Afmeting aangebouwde berging circa 122 m²

Tuinhuis/serre

Het tuinhuis/serre, is in 2010 gebouwd van Western red cedar hout in potdeksel uitvoering. Het heeft openslaande dubbele deuren en een separate loopdeur en is voorzien van een houtkachel. De grote vensters met dubbel glas geven uitkijk en veel binnenvallend licht. Het is een heerlijke plek om in het voor- of naseizoen te genieten. Deze ruimte kan ook ideaal aangewend worden als atelier of orangerie.

Afmeting circa 64 m²

Garage

De enkelwandige houten garage is voorzien van een kanteldeur met loopdeur. Gebruikt voor autostalling, aanhanger of tuingereedschap.

Afmeting circa 25 m²

Bedrijfshal

De in 2015 gebouwde bedrijfsruimte bestaat uit staalconstructie met sandwichpanelen, dubbele toegangsdeuren en is gedeeltelijk open met overkapping.

Afmeting circa 120 m²

Bedrijfshal

In 1980 is de bedrijfshal oorspronkelijk als veestal gebouwd. In 2005 volledig gerenoveerd en getransformeerd naar de huidige bedrijfsruimte. In 2014 is een volledig nieuw geïsoleerd dak gerealiseerd. Deze ruimte voorziet in individuele nutsvoorzieningen en airco.

Voor de bedrijfshal is een grote parkeerplaats die ook geschikt is voor vrachtverkeer.

Begane grond: Entree, hal, diverse kantoorruimten, kantine met pantry, toiletruimte, bedrijfshal met overheaddeur.

1e verdieping: Boven het kantoorgedeelte bevindt zich een zolderberging, bereikbaar met heftruck en trap.

Afmeting circa 650 m²

Overkapping

Achter de bedrijfshal gelegen.

Afmeting circa 60 m²

De woonboerderij kan in principe onder voorwaarden van medewerking van de Gemeente Hellendoorn worden herbestemd van bedrijfswoning naar reguliere woning. Dit dient echter nog te worden gerealiseerd.

Bijzonderheden:

- Oorspronkelijk bouwjaar 1956
- Grondoppervlakte 1,5810 hectare
- Woonoppervlakte 274 m²
- Dubbele bewoning mogelijk
- Energielabel C
- CV Remeha Quinta Pro (2018)
- Vloerverwarming begane grond en badkamer achterhuis
- 2 grondwater pulsen voor tuin irrigatie
- 27 zonnepanelen
- Elektrisch bedienbare zonwering en markiezen
- Raadpleeg omgevingsplan omtrent de mogelijkheden

Aanvaarding in overleg.

Vraagprijs: € 1.095.000,= k.k.















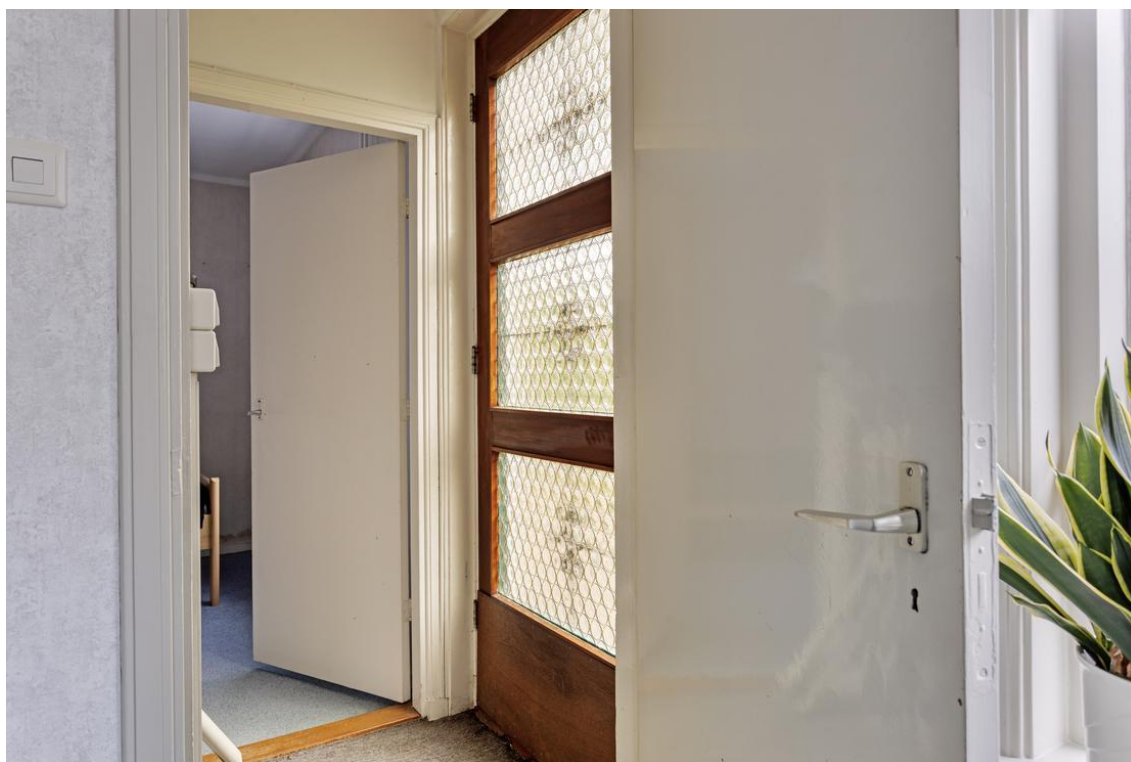














































Gegevens woning

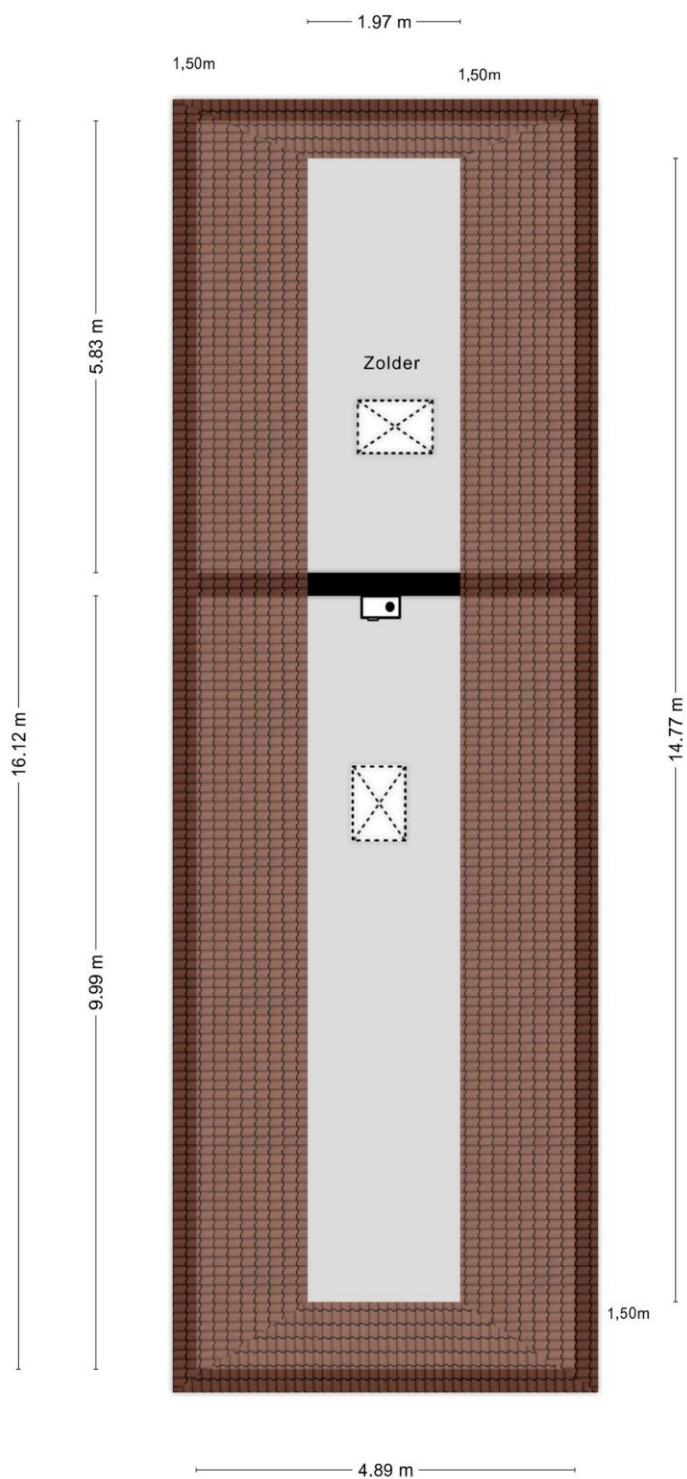
Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1956
Inhoud woning:	1166 m ³
Grondoppervlak:	15810 m ²
Onderhoud buiten:	Goed
Onderhoud binnen:	Goed
Tuin:	Tuin rondom
Garage:	Vrijstaand steen, Parkeerplaats
Achterom:	Ja
Verwarming:	via C.V.-Ketel (type Remeha Quinta PRO 65)
Warmwatervoorziening:	via C.V.-Ketel, Elektrische boiler eigendom
Isolatie:	Dakisolatie, Dubbel glas
Bijlage:	plattegronden kadastrale kaart lijst van zaken 10 meest gestelde vragen gemeentelijke informatie contactinformatie



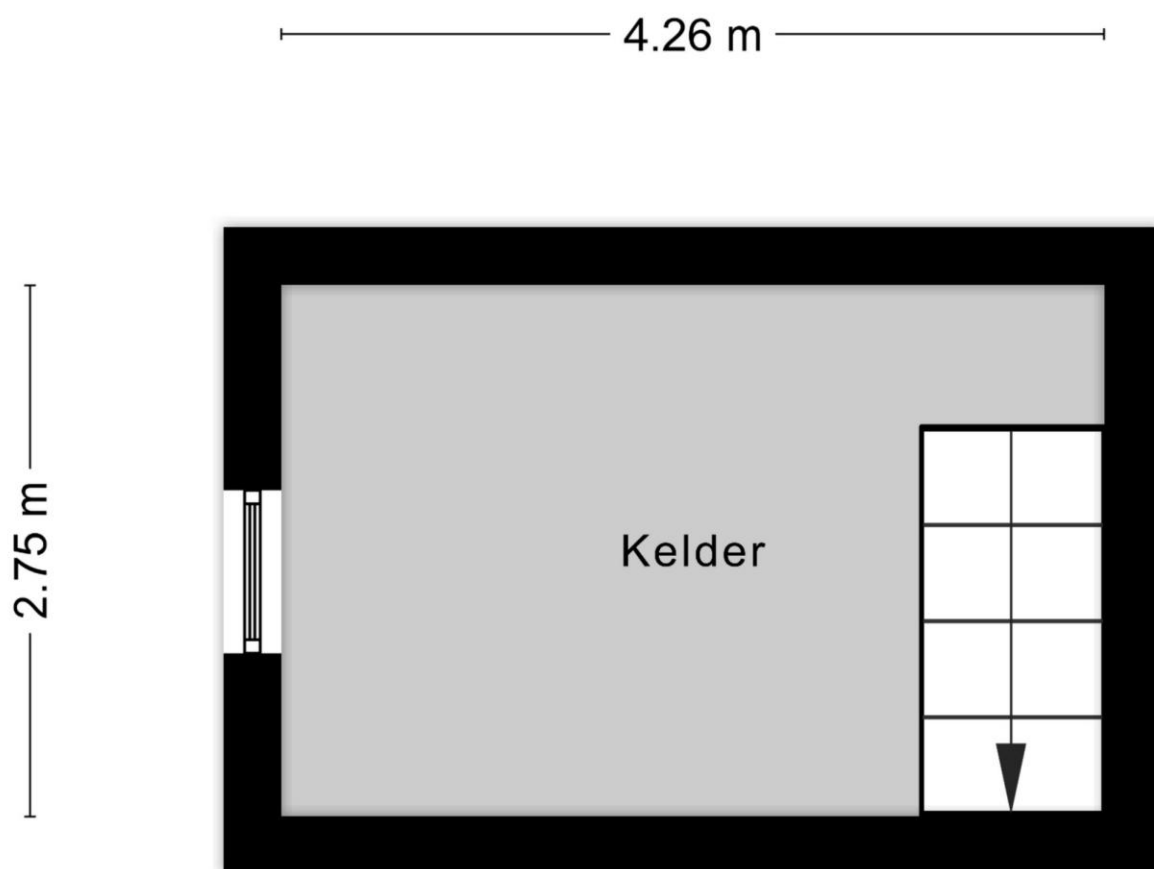
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

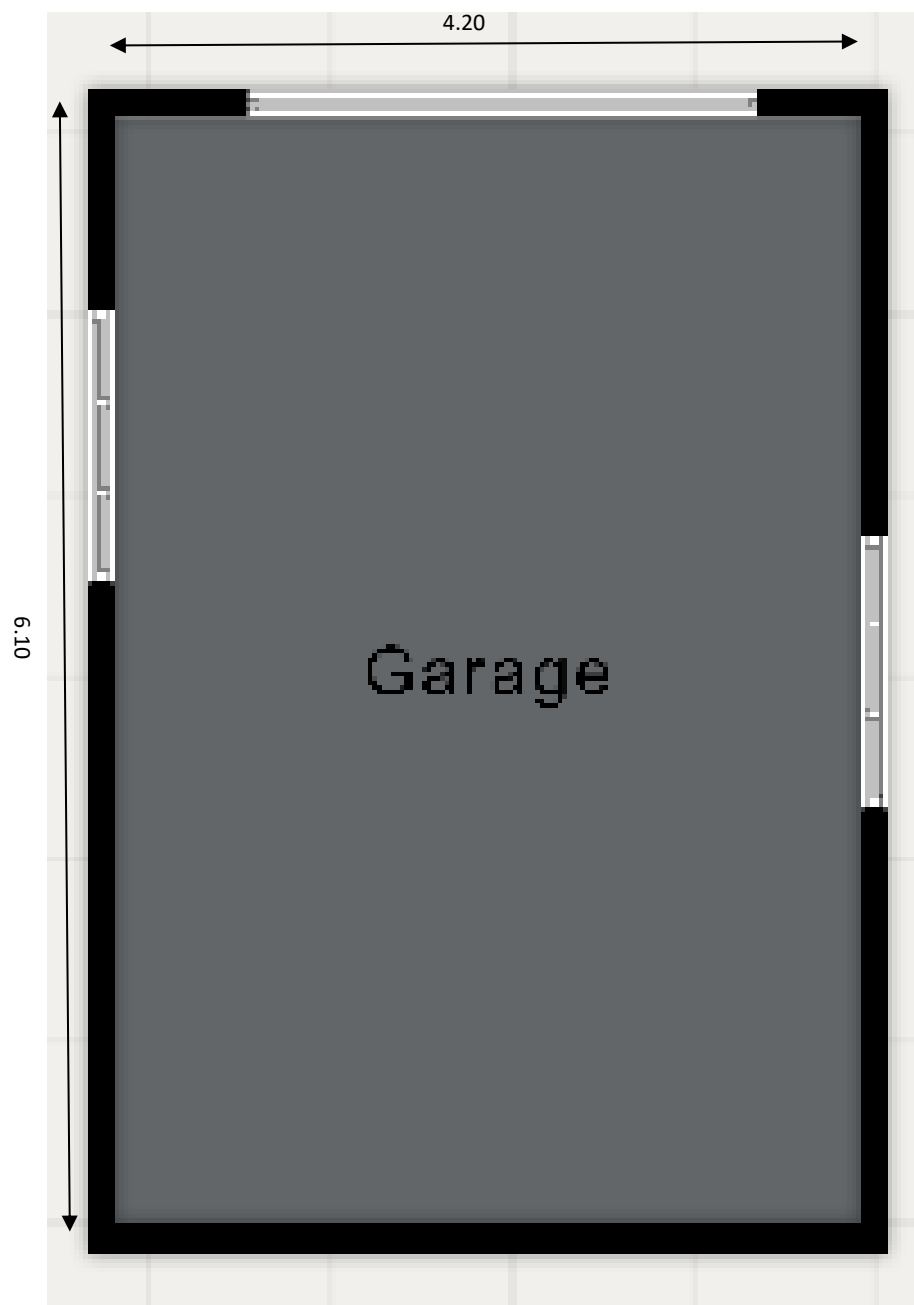
Plattegrond zomerhuis:



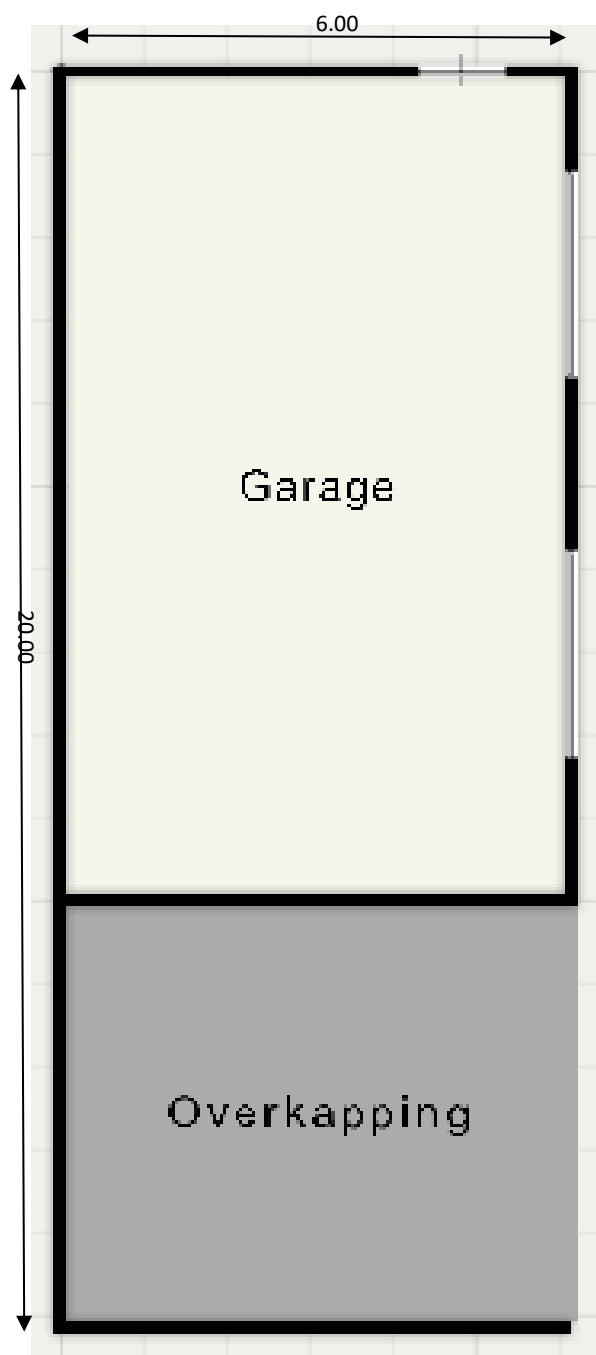
Plattegrond kapschuur:



Plattegrond garage:



Plattegrond bedrijfshal:



Plattegrond bedrijfshal:



Kadastrale kaart

Uw referentie: kadaster



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 2000	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Hellendoorn
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	N
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	8186
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 december 2023 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.			

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:	Veenweg 15, 7443 PA Nijverdal
Datum:	14-03-2024

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	☐	☐	☐	☒
- Plafonnieres	☒	☐	☐	☐
- Voorhuis: wandlampen	☐	☒	☐	☒
- Voorhuis: hanglampen	☐	☒	☐	☒
- Voorhuis: Plafonnieres	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Stelling kast bijkeuken	☐	☒	☐	☐
- Vaste kasten bovenverdieping	☒	☐	☐	☐
- Voorhuis: Stellingkasten kelder	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- Vouw gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Voorhuis: (Losse) horren/rolhorren hordeur	☒	☐	☐	☐
- Voorhuis: gordijnen/vitrage woonkamer	☐	☒	☐	☐
- Voorhuis: gordijnrails, gordijnen slaapkamer B.G.	☒	☐	☐	☐
- Voorhuis: gordijnrails, gordijnen bovenverdieping	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
- Voorhuis: linoleum, vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- Kapstok bijkeuken achterhuis	☐	☒	☐	☐
- Voorhuis: radiatorbekleding keuken	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
- Voorhuis: keukenblok, vaatwasser, combi-ovenmagnetron, koelkast, afzuigkap, kookplaat	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
- Voorhuis: keukenblok berging	☒	☐	☐	☐
- Achterhuis: keukenblok bijkeuken	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
- Spiegel toilet	☒	☐	☐	☐
- Handdoekring	☒	☐	☐	☐
- Douche	☒	☐	☐	☐
- Voorhuis: Toilet, toilethouder, toiletborstel	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☒	☐	☐	☐
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Designradiator	☒	☐	☐	☐
- Douchegordijn	☐	☒	☐	☐
- Voorhuis: toilet, toilethouder, wastafel, wastafelmeubel, spiegelkast, douche, douchezitting, armsteunen badkamer.	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
<u>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</u>				
Schotel/antenne	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler NIBE PUB 160 PDS	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
- Expansievat 2022	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
- Markiezen	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
- Houten luiken	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- Voorhuis: radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Koolmonoxide melder	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



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 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.

Informatie over de gemeente Hellendoorn

De Gemeente Hellendoorn wordt gevormd door de plaatsen Hellendoorn, Nijverdal en de omliggende kleinere kernen en buurtschappen Haarle, Hulsen, Marle, Daarle, Daarlerveen, Elen en Rhaan en Egede. Het inwonersaantal is ca. 36.000 waarvan het grootste deel in Nijverdal woont.

Direct om de woonkern liggen schitterende natuurgebieden; men mag gerust zeggen dat Nijverdal op een unieke locatie ligt!

De totale oppervlakte van de gemeente is 14.000 ha., doorsneden door de Regge en gelegen op de grens van Salland en Twente.

Een stukje geschiedenis...

Toen in 1829 de verbinding Zwolle-Almelo werd aangelegd, ontstond er op de kruising met de Regge de nodige activiteit. Enkele jaren daarna werd er door de Nederlandse Handelsmaatschappij een fabriek voor handgeweven goederen uit Twente gesticht en kort daarna kwamen er een blekerij, spinnerij en een model weverij bij. In 1836 werd de naam Nijverdal voor het eerst gebruikt; Nijver(heid) in het (Regge)dal.



Winkelen

De plaatsen Nijverdal en Hellendoorn bieden een ruime keuze aan winkels, bestaande uit zowel landelijke ketens als plaatselijke middenstand. Ook zijn alle grote landelijke supermarkten aanwezig.

Nijverdal heeft een modern en vernieuwd winkelcentrum waarvan een gedeelte van de winkelpromenades autovrij is. Het centrum staat bekend om z'n gezelligheid, wat te danken is aan de vele horecagelegenheden en terrasjes. Daarnaast is er iedere zaterdag een grote markt in het centrum.



Bereikbaarheid

Nijverdal heeft een centrale ligging in Overijssel. Op korte afstand vindt u de Twentse steden en de middeleeuwse Hanzesteden Zwolle en Deventer. De aansluiting op de A1 richting Duitsland en het westen van Nederland ligt op circa 10 kilometer afstand.

Het station ligt in het centrum van Nijverdal. Ieder half uur vertrekt er een trein richting Zwolle en Almelo. In Zwolle heeft u een rechtstreekse verbinding met de intercitytrein naar het noorden, het zuiden en het westen van het land. Ook zijn er vaste (buurt)buslijnen naar Rijssen, Raalte, Den Ham en Hellendoorn.

Onderwijs

De gemeente Hellendoorn beschikt over diverse Protestants Christelijke, Rooms Katholieke en Openbare basisscholen. Speciaal onderwijs ontbreekt vanzelfsprekend niet. Nijverdal heeft een Christelijke Scholengemeenschap voor alle vormen van voortgezet onderwijs. Voor Hoger Beroepsonderwijs zijn er in de nabije omgeving diverse mogelijkheden.

Water, bos en heide

De Regge, het riviertje dat Nijverdal bekend heeft gemaakt, stroomt ook langs de plaatsen Rijssen, Wierden, Enter en Hellendoorn. Het biedt een mooi stuk natuur dat veel mensen weten te waarderen; recreatiemogelijkheden zijn hier dan ook ruimschoots aanwezig.

Nationaal Park "De Sallandse Heuvelrug" behoort tot de grootste aaneengesloten natuurgebieden van ons land. Vanaf de heuvels kunt u het hele jaar door genieten van prachtige vergezichten en biedt de natuurliefhebber alles wat hij maar kan wensen.

Het Nationaal Park is circa 5000 ha groot en prima te verkennen door middel van de vele verharde en onverharde fiets-, wandel- en ruitersporen.



Sport en Ontspanning

In de gemeente Hellendoorn zijn er tal van mogelijkheden om sport te beoefenen. Denk bijvoorbeeld aan atletiek, hockey, voetbal, tennis, wielerveden, bridge, biljart of welke tak van sport dan ook. Verder zijn er volop mogelijkheden bij de vele sportscholen die de gemeente rijk is. Golfliedhebbers kunnen terecht op de golfterreinen in Wierden en Ommen.

Het aan de voet van de "berg" gesitueerde zwembad Het Ravijn heeft zowel binnen- als buiten zwembaden en is het gehele jaar geopend.

Op de Hellendoornse berg ligt het bekende Avonturenpark Hellendoorn. Tevens is in Nijverdal (op het industrieterrein 't Lochter) het indoor kart- en partycentrum Kartplaza gevestigd.

Kunst en Cultuur

Voor kunst en cultuur gaat u naar het Open luchttheater of het ZINiN theater. Het ZINiN theater in Nijverdal heeft het hele jaar door een programma met o.a. lezingen, cabaret, films en theatervoorstellingen. Ook de diverse musea in Hellendoorn en het bezoekerscentrum van Staatbosbeheer "De Sallandse Heuvelrug" zijn zeker de moeite waard.



Medisch

In Nijverdal kunt u alle vormen van zorg krijgen. De dichtstbijzijnde ziekenhuizen vindt u in Almelo, Hengelo, Deventer en Zwolle.

VOOR NADERE INFORMATIE KUNT U CONTACT OPNEMEN MET:

Makelaarskantoor Piksen b.v.

Veenweg 13 A en 15 te Nijverdal

*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.