



NIJVERDALSEWEG 15 RIJSSEN

VRAAGPRIJS € 419.500,-- k.k.

“ ten Hag Makelaars en Financiële dienstverlening
Full service, met typisch oosterse nuchterheid ”



KENMERKEN



BOUWJAAR
1962



WOONOPPERVLAKTE
142 m²



ENERGIELABEL
C



INHOUD
736 m³



PERCEELOPPERVLAKTE
321 m²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Let op! **IN PRIJS VERLAAGD** (€419.500,-): Vrijstaand wonen met volop potentie aan de Nijverdalseweg 15!

Ben je op zoek naar een solide basis om jouw absolute droomhuis te realiseren? Deze karakteristieke, vrijstaande woning uit 1962 is zojuist in prijs verlaagd van €450.000,- naar €419.500,- k.k. Dat is ruim dertigduizend euro die je direct kunt inzetten als budget voor jouw eigen moderniseringsplannen! Met circa 142 m² aan woonoppervlakte, een royale dubbele garage en een zonnige tuin op het zuidwesten, wachten hier eindeloze mogelijkheden.

Zie jij de potentie?

Om je alvast op weg te helpen, hebben we vijf inspirerende sfeerbeelden aan de presentatie toegevoegd. Deze artist impressions laten perfect zien hoe je de ruimtes met een eigentijdse make-over kunt transformeren tot een licht, ruim en modern thuis. Met de juiste visie zie je hier niet alleen wat er nu staat, maar vooral wat het kan worden!

Waarom deze woning?

- Vrijheid en ruimte: Vier slaapkamers en een verrassend praktische indeling.
- Comfort: Voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met ingebouwde rolluiken en airconditioning in de woon- én slaapkamer.
- Ideale ligging: Op loop- en fietsafstand van het gezellige centrum van Rijssen. Supermarkten, scholen en sportfaciliteiten heb je praktisch om de hoek.
- Parkeren als een koning: Een ruime oprit voor meerdere auto's en een riante dubbele garage met elektrische roldeuren én een flinke bergzolder.



AANTAL SLAAPKAMERS

4



EXTERNE BERGRUIMTE

9 m²



NIJVERDALSEWEG 15

Indeling van de woning:

Begane grond

Je stapt binnen in de lichte entree met trapopgang. Vanaf hier loop je door naar de centraal gelegen keuken, die vloeiend overgaat in de eethoek en de woonkamer. Stel je eens voor hoe een prachtige open leefkeuken hier tot zijn recht zou komen! Via de tweede hal kom je bij een praktische overkapping, de handige bijkeuken en de indrukwekkende dubbele garage. Vanuit de bijkeuken bereik je bovendien de zolder boven de garage en loop je zo de achtertuin in.

Eerste verdieping

De overloop verbindt de badkamer met drie prima slaapkamers. Met een frisse kleur op de muur en een nieuwe vloer tover je deze ruimtes in een handomdraai om tot heerlijke, lichte rustplekken.

Zolder

Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Hier vind je een praktische voorzolder en een royale vierde slaapkamer. Dit is een ideale plek voor een thuishkantoor, een logeerkamer of een stoere tienerkamer.

Buitenleven

De achtertuin ligt perfect op het zonnige zuidwesten en biedt heerlijk veel privacy. Met het houten tuinhuis en de sfeervolle overkapping is de basis al gelegd. Zie je jezelf hier al zitten tijdens lange, zwoele zomeravonden met vrienden en familie? Of zie je dit als het perfecte canvas om jouw eigen groene droomtuin aan te leggen?

Belangrijkste kenmerken op een rij:

- Vraagprijs: €419.500,- k.k. (voorheen €450.000,-)
- Woonoppervlakte: ca. 142 m²
- Overige inpandige ruimte: ca. 46 m²
- Inhoud: ca. 736 m³
- Perceeloppervlakte: 321 m²
- Bouwjaar: 1962
- Energielabel: C

NIJVERDALSEWEG 15

Bijzonderheden rondom de koop:

- Standaardvoorwaarden zijn van toepassing.
- Dit betekent dat de koop pas rechtsgeldig is na ondertekening door beide partijen (schriftelijkheidsvereiste).
- In de koopakte worden een ouderdoms- en asbestclausule opgenomen en er geldt een waarborgsom/bankgarantie van 10%.

Aanvaarding per direct.

Klaar om jouw droom waar te maken?

Ben je nieuwsgierig geworden naar de mogelijkheden van dit robuuste huis op deze fijne locatie en wil je profiteren van deze scherpe, nieuwe vraagprijs? Dan is de Nijverdalseweg 15 absoluut een bezichtiging waard. Neem contact met ons op, we leiden je graag rond en denken met plezier met je mee in de mogelijkheden!



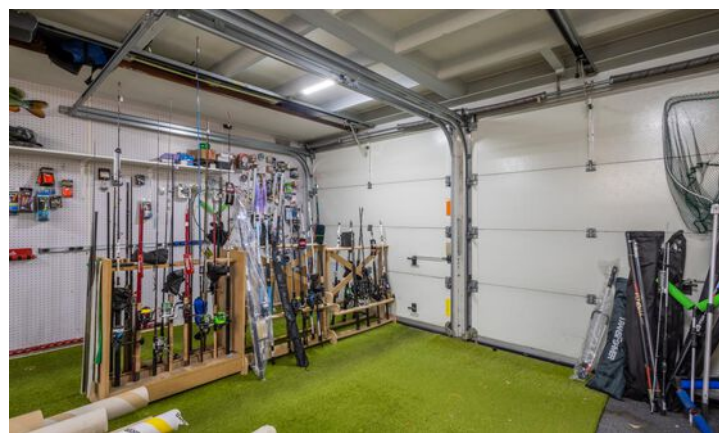
















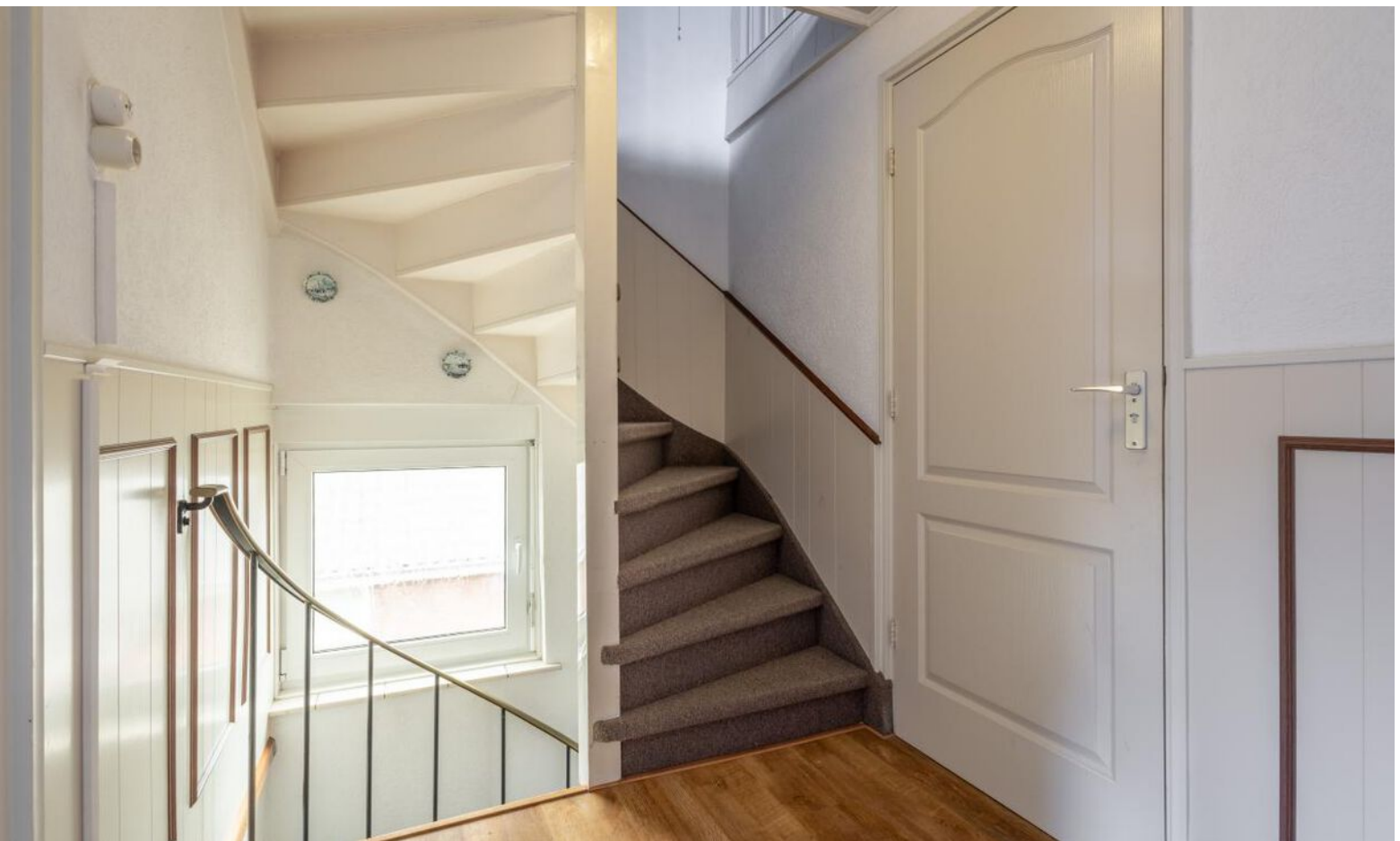


























Vergroot je kans op succes!

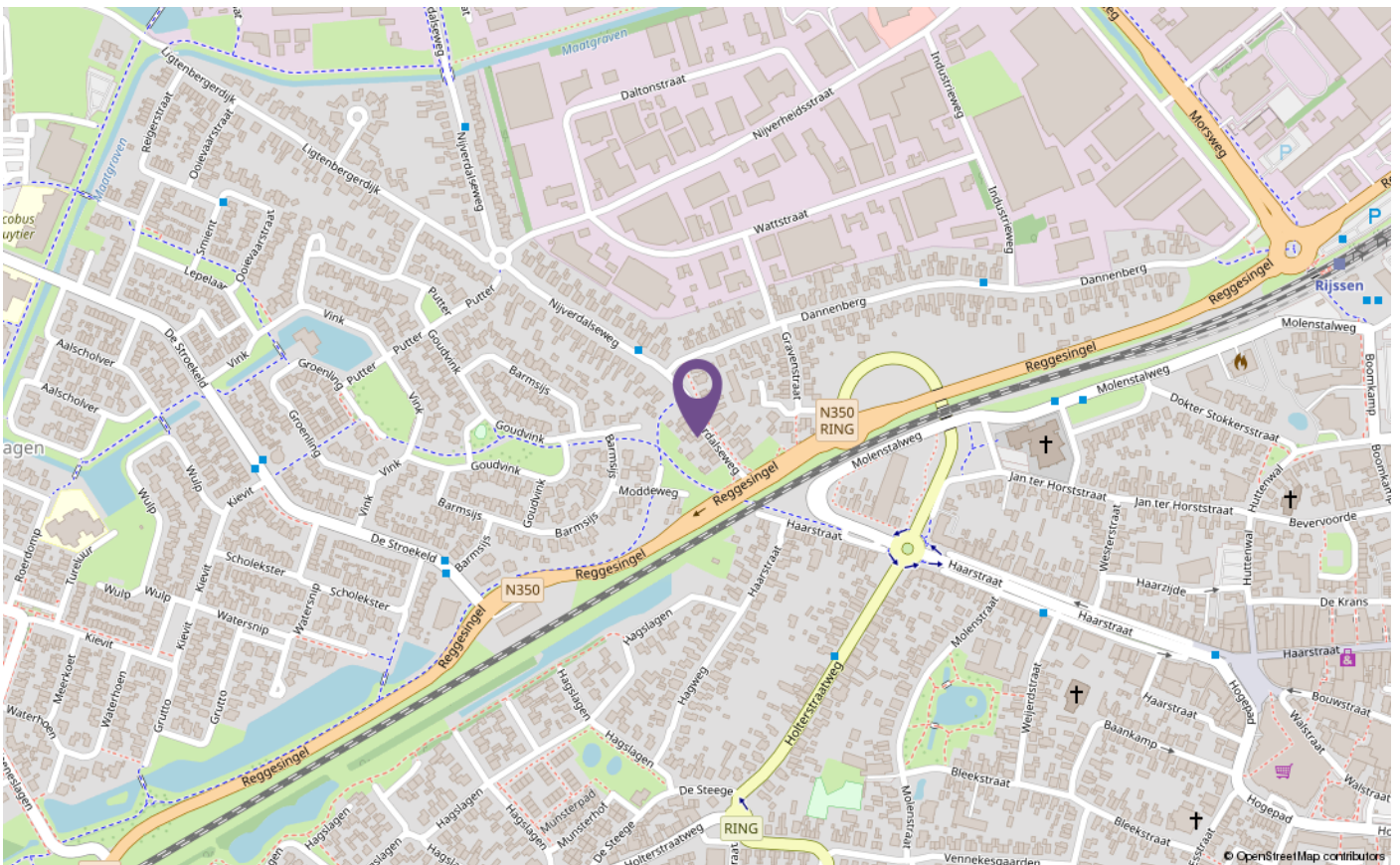
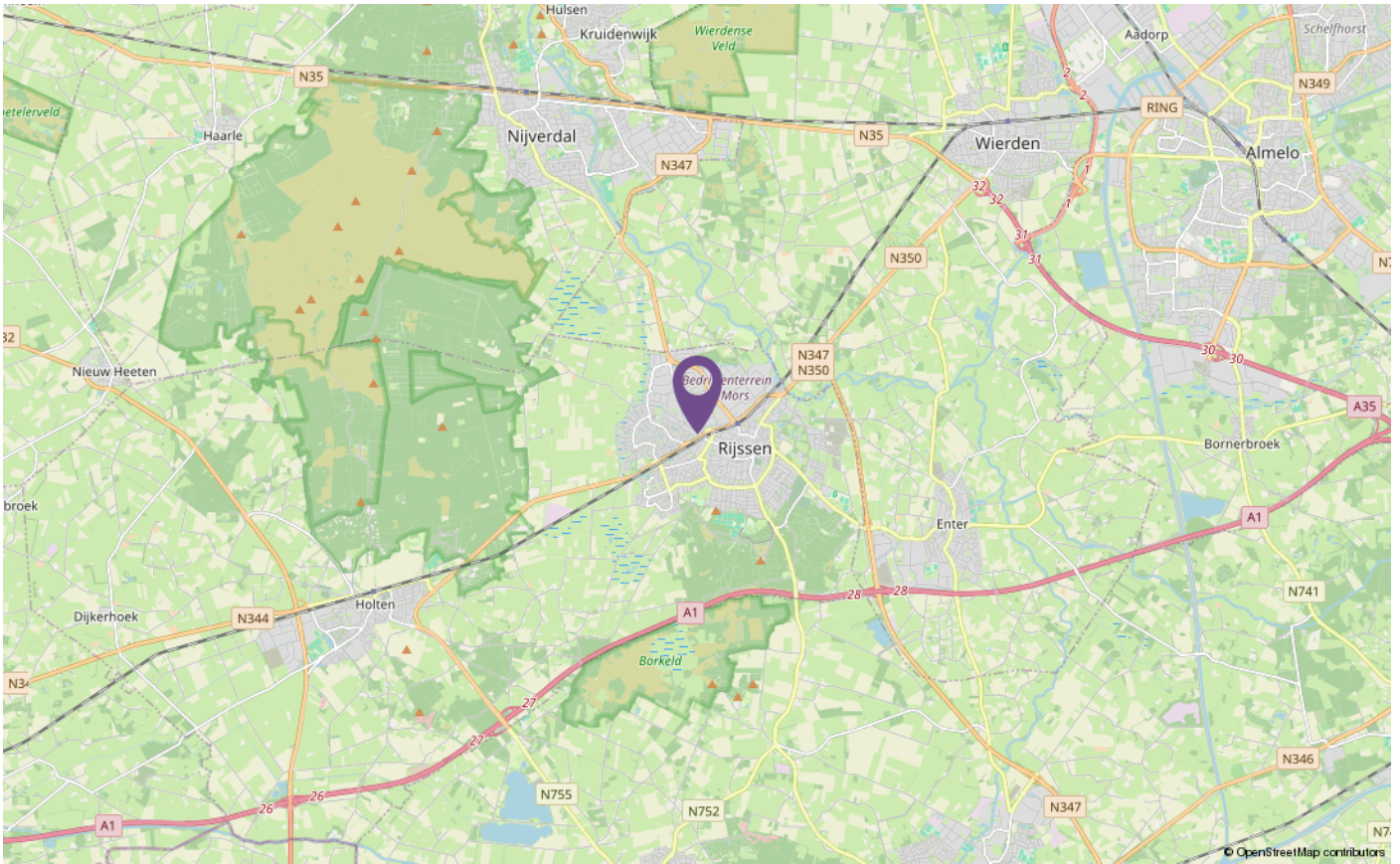
Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.



LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGRONDEN

Nijverdalseweg 15 - Rijssen
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN

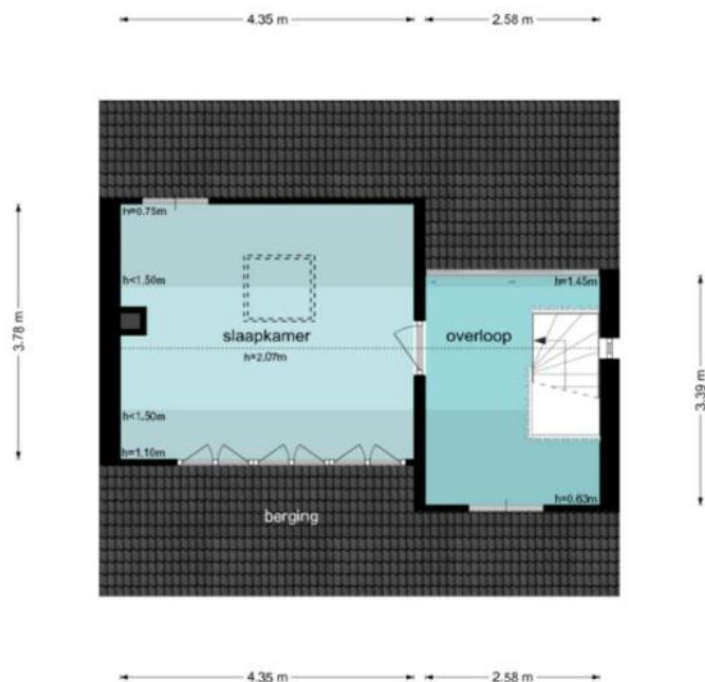
Nijverdalseweg 15 - Rijssen
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN

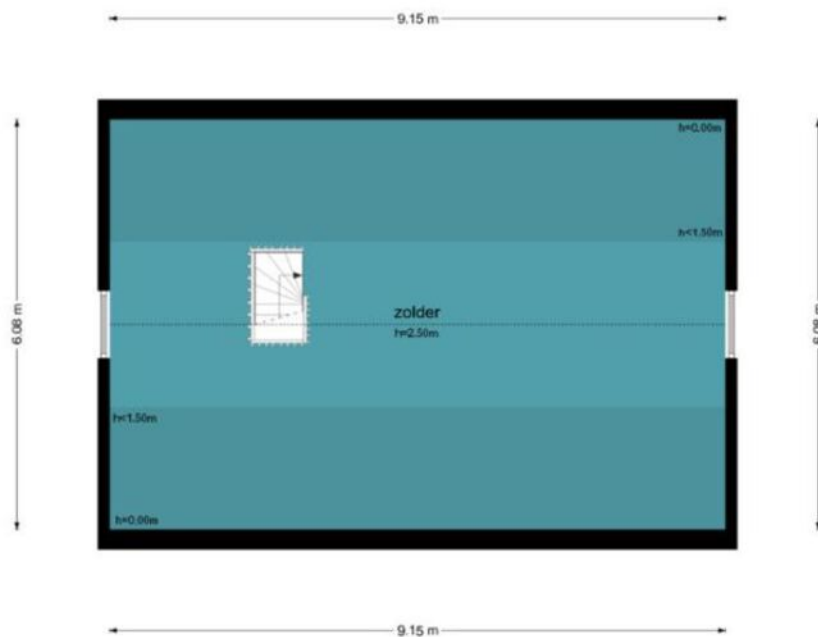
Nijverdalseweg 15 - Rijssen
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN

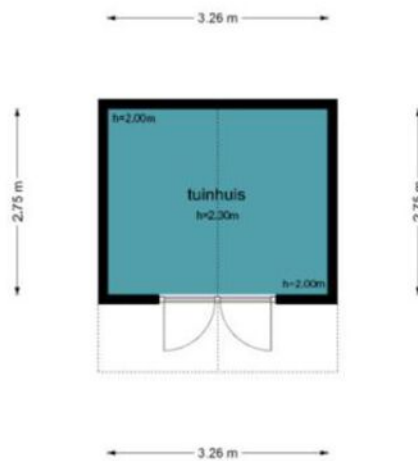
Nijverdalseweg 15 - Rijssen
Zolder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectinco.nl

PLATTEGRONDEN

Nijverdalseweg 15 - Rijssen Tuinhuis



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

KADASTER



Kadastrale kaart

Uw referentie: JS...



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rijssen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1841</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 augustus 2025
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.

LET OP:
duurzaamheid
was nog nooit
zo eenvoudig
en lonend!

Transformeer uw huis naar een duurzaam paradijs met onze innovatieve hypotheek en verzekeringen

Bij Hypotheeknet | ten Hag begrijpen we dat het tijd is om actie te ondernemen en een positieve impact op ons milieu te maken. Met onze duurzame hypotheek en verzekeringen beschermt u niet alleen uw huis, maar draagt u ook bij aan een groenere toekomst.

Hypotheek

Stelt u zich eens voor: zonnepanelen die zonne-energie opwekken, een warmtepomp die uw huis efficiënt verwarmt, en een regenwateropvangsysteem dat kostbaar water bespaart. Dit zijn slechts enkele van de vele duurzame upgrades die u met onze hypotheek en verzekeringen kunt realiseren.

Verzekeringen

Wat maakt onze verzekeringsoplossingen voor verduurzaming zo uniek? We bieden niet alleen uitgebreide dekking voor uw duurzame investeringen, maar ook ondersteuning gedurende het hele proces. Onze deskundige adviseurs staan klaar om u te helpen bij het kiezen van de juiste dekking die aansluit bij duurzame maatregelen.

Wanneer u kiest voor Hypotheeknet | ten Hag, kiest u voor gemoedsrust en een duurzame toekomst. Onze verzekeringsoplossingen bieden niet alleen financiële bescherming, maar u levert ook een positieve bijdrage aan het milieu. Bovendien belonen we milieubewuste klanten met aantrekkelijke kortingen en beloningen.

Waarom wachten?

Neem vandaag nog de eerste stap
naar een duurzamer leven!

Bel 053-850 60 70 of bezoek onze website op
www.tenhag.nl om meer te weten te komen over de
mogelijkheden op het gebied van verduurzaming.

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10 procent van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Bedenktijd

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan de aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent.

Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Aankoopmakelaar inschakelen

Voor deze woning treedt een medewerker van ten Hag makelaarsgroep op als verkoopmakelaar. Wij raden u aan om bij interesse in deze woning zelf ook een makelaar in te schakelen. Uw eigen aankoopmakelaar zorgt ervoor dat u de beste deal sluit en u zich niet teveel door emoties laat beïnvloeden. Hij of zij wint belangrijke informatie in over de woning zoals (verborgen) gebreken, erfdienstbaarheden, de bouwkundige staat, de omgeving en het bestemmingsplan en geeft inzicht in de reële waarde van de woning. Uw eigen aankoopmakelaar verdient zich zonder meer terug, hij of zij zal voor u de meest voordelige aankoop prijs realiseren. U koopt zekerheid én het bespaart u tijd en geld. De makelaars van ten Hag Makelaarsgroep bemiddelen ook graag voor úw aankoop wanneer u voor een woning kiest, die niet in onze portefeuille zit.

Bas van der Marel

Erkend Hypotheekadviseur

Rustig, geduldig en betrokken. Bas werkt vanuit het ten Hag kantoor in Zwolle en neemt altijd de tijd om alles duidelijk uit te leggen. Door goed te luisteren naar de wensen en waarden van de klant, komt hij tot een maatwerkoplossing die écht bij de klant past. Bas is tevens als erkend hypotheccair planner lid van de NVHP.



Services

Een hypotheek afsluiten doet u niet iedere dag. De hypotheekadviseurs van HypotheekNet - ten Hag gelukkig wel. Zij zorgen ervoor dat u de beste optie vindt die bij uw situatie past.

- ✓ REGIONALE KENNIS
- ✓ LANDELIJK NETWERK

Weten hoeveel u kunt financieren?

Bent u opzoek naar een nieuwe woning en benieuwd hoeveel u exact kan financieren? Neem contact met ons op!

- ✓ ONAFHANKELIJKE ADVISEURS
- ✓ GUNSTIGSTE HYPOTHEEK VOOR U



Neem contact op voor meer informatie met Bas via:

HypotheekNet - ten Hag

053 850 6004

binnendienst@hypnet.nl of

b.vandermarel@tenhag.nl

HYPOTHEEKNET



Bij ons vindt u altijd de hypotheek die bij úw toekomst past!

Een hypotheek afsluiten doet u niet iedere dag. Als het goed is gaat uw hypotheek jaren mee, misschien zelfs wel voor de rest van uw leven. Daarom gaat u bij de keuze voor een hypotheek niet over één nacht ijs. U laat zich uitgebreid adviseren over de mogelijkheden, waarbij uw persoonlijke situatie en uw toekomstplannen het uitgangspunt zijn.

Kortom, voor uitgebreid deskundig hypotheekadvies gaat u naar HypotheekNet!

HypotheekNet is een onafhankelijke, landelijke keten waar de adviseurs u helpen de hypotheek te vinden die het beste bij u past. Wij behoren tot de grootste hypotheekadviseurs van Nederland.

U heeft bij HypotheekNet keuze uit alle gerenommeerde geldverstrekkers, waardoor u een goede vergelijking kunt maken. De adviseurs van HypotheekNet weten wat er speelt in de markt.

Neem gerust contact met ons op!

Bel ons voor een afspraak via telefoonnummer (053)8506004, of kijk voor meer informatie op <https://financieel.tenhag.nl/hypotheken/>

OPSTALVERZEKERING

De woning moet goed beschermd zijn tegen alle risico's van buitenaf. Graag maken wij van deze gelegenheid gebruik om u te attenderen op onze woonhuisverzekering. Deze dekt onder andere de schade als gevolg van brand, ontploffing, blikseminslag, inbraak, diefstal, storm, waterschade, rook- en roet, neervallen van luchtvaartuigen, aanrijding en aanvaring, omvallen van bomen en (indien gewenst) alle van buiten komende onheilen. De opstalverzekering kan ondergebracht worden in het door ons speciaal ontwikkelde ten Hag Privé-Pakket. Het ten Hag Privé-Pakket is een bijzonder slimme en voordelige manier van verzekeren. Vrijwel alle gangbare (gezins)verzekeringen kunnen in het pakket ondergebracht worden in drie verschillende categorieën te weten: wonen, verkeer en recreatie. Denkt u hierbij aan de inboedel-, aansprakelijkheid-, rechtsbijstand-, auto en bijvoorbeeld de doorlopende reisverzekering. Het ten Hag Privé-Pakket kent een aantal aantrekkelijke voordelen zoals:

- Pakketkorting vanaf 3 verzekeringen: Hoe meer verzekeringen er ondergebracht worden in het pakket des te hoger wordt de pakketkorting. Deze kan zelfs oplopen tot maar liefst 10 % bij 6 of meer verzekeringen.
- Termijnbetaling zonder kostenopslag: U bepaalt dus zelf of u per maand, half jaar, kwartaal of per jaar uw premie wilt voldoen. Voor de premie maakt dit geen verschil.
- Één polisblad: Al uw verzekeringen komen overzichtelijk op één polisblad, Mijn pagina: Eenvoudig en snel uw eigen polisgegevens beheren via www.financieel.tenhag.nl/
- Dekking: Zeer ruime dekking tegen alle plotselinge en onvoorziene van buiten komende onheilen voor de opstal- en inboedelverzekering



Wilt u meer weten over onze financiële dienstverlening?

Neem dan gerust contact met ons op! Indien u dit wenst kunnen wij u in een persoonlijk gesprek verder informeren over de mogelijkheden. (053) 850 60 70



INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Burgemeester Jansenplein 30 | 7551 ED | Hengelo
074-250 65 66 | hengelo@tenhag.nl | tenhag.nl



Julian Koekenberg
j.koekenberg@tenhag.nl
074 2506566

Volg ons op social media!

