

TE KOOP



Zandspeur 54, Nieuwleusen

Vraagprijs € 890.000 k.k.

Jeanette Visscher
Makelaars
Bloemendalstraat 3
7721 AL Dalfsen

0529-438777
www.jvma.nl
info@jvma.nl



Jeanette Visscher
Makelaars



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte

171 m²

Perceeloppervlakte

1233 m²

Inhoud

735 m³

Energielabel

A



> Omschrijving

Schitterend gelegen, grenzend aan de Hulsterplas staat deze royale vrijstaande gezinswoning met volop leefruimte, privacy én uitstekende mogelijkheden voor werken aan huis.”

Deze royale vrijstaande woning ligt op een schitterende locatie in de kern van het dorp, in de nabijheid van winkels en vrijwel direct aan de geliefde Hulsterplassen. De combinatie van ruimte, comfort, privacy en de mogelijkheid om wonen en werken perfect te combineren maakt dit een ideale gezinswoning. Daarnaast beschikt de woning over energielabel A, wat zorgt voor extra wooncomfort, lagere energielasten en een toekomstbestendig karakter.

Rondom de woning ligt een royale, fraai aangelegde tuin met gazon, borders, meerdere terrassen en een houten berging. De achtertuin grenst vrijwel aan de Hulsterplas en biedt een heerlijk vrij gevoel, veel privacy en een prachtige groene woonomgeving. Met een perceel van maar liefst 1.233 m², een royale leefruimte en meerdere multifunctionele kamers is dit een woning waar een gezin alle ruimte krijgt om comfortabel te wonen én vanuit huis te werken.

De woning beschikt over een fijne, lichte woonkamer met sfeervolle open haard en schuifpui naar het terras, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Een groot pluspunt is de aanwezigheid van twee volwaardige werkkamers: één op de begane grond en één op de verdieping boven de garage. Beide ruimtes zijn ideaal als thuiswerkplek of praktijk-/kantoorruimte, maar kunnen desgewenst ook uitstekend dienen als extra slaapkamer, hobbyruimte of speelkamer. Hierdoor biedt de woning veel flexibiliteit voor gezinnen die behoefte hebben aan extra ruimte.

Voor extra wooncomfort zijn de woonkamer, de werkkamer beneden, de werkkamer boven én de ouderslaapkamer voorzien van airconditioning. Daarnaast is de woning de afgelopen jaren verder verduurzaamd met 16 zonnepanelen (2022) en vernieuwde dakpannen (2021) wat mede heeft bijgedragen aan het gunstige energielabel A.

Globale indeling:

Begane grond:



Ruime entree met garderobe en vide; meterkast; trapopgang; vaste kast; toilet; royale L-vormige woonkamer met open haard en schuifpui naar het terras; half open keuken met L-vormige inrichting en diverse inbouwapparatuur; provisiekelder; bijkeuken met wasmachineaansluiting; werkkamer/kantoor met terrasdeur; aangebouwde garage met elektrische kanteldeur(vanuit huis benaderbaar); carport.

1e Verdieping:

Overloop; royale kamer boven de garage met dakterras en veel archief/bergruimte, uitstekend geschikt als werkkamer of slaapkamer; daarnaast nog vier slaapkamers; badkamer in lichte tinten voorzien van whirlpool met kleurentherapie, douchehoek, toilet en dubbele wastafel.

2e Verdieping:

Via vlizotrap bereikbare zolderberging.

Buitenleven:

Royale, fraai aangelegde tuin met overkapping en meerdere terrassen en borders. De tuin is royaal en biedt volop privacy en is gelegen aan de achterzijde van de woning aan de rand van de Hulsterplas. Achterin de tuin is een houten berging met openslaande deuren aanwezig en terras waar u heerlijk in de schaduw van de bomen kunt zitten.

Algemeen:

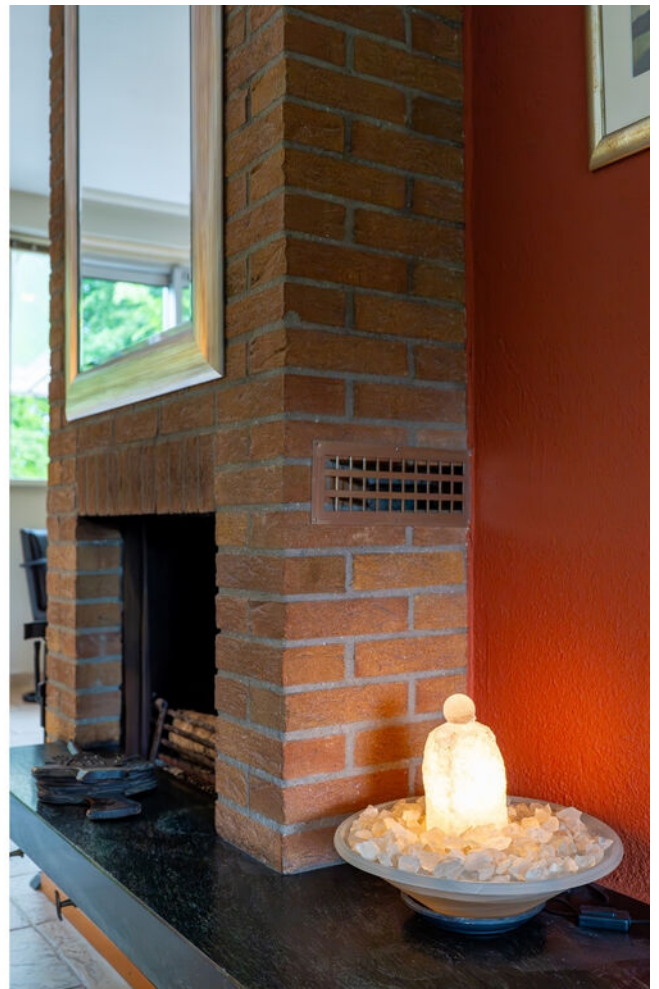
- * Comfortabele en ruime gezinswoning met volop mogelijkheden voor thuiswerken
- * Energielabel A: energiezuinig en toekomstbestendig wonen.
- * Unieke ligging nabij de Hulsterplassen met veel privacy en groen rondom.
- * Royale tuin met meerdere terrassen en vrij gevoel aan de achterzijde.
- * Twee multifunctionele werk-/slaapkamers.
- * Airconditioning aanwezig in woonkamer, beide werkkamers en ouderslaapkamer.
- * 16 zonnepanelen geplaatst in 2022.

Bent u op zoek naar een ruime, comfortabele woning op een unieke locatie waar wonen, werken en genieten perfect samenkomen? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, rust en mogelijkheden die deze prachtige woning te bieden heeft — Met alles wat wij in huis hebben.

















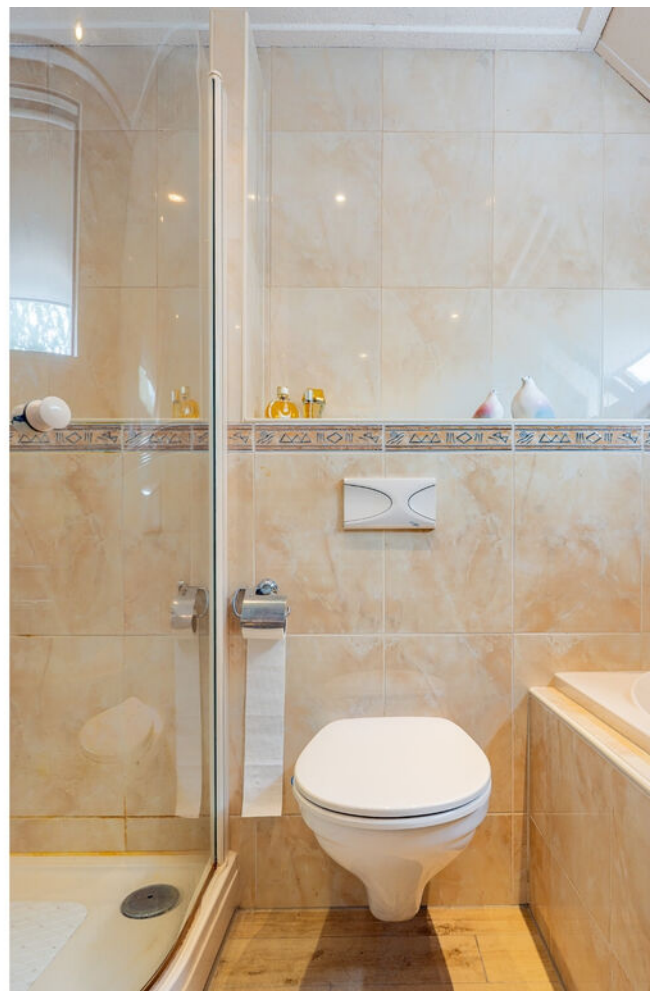










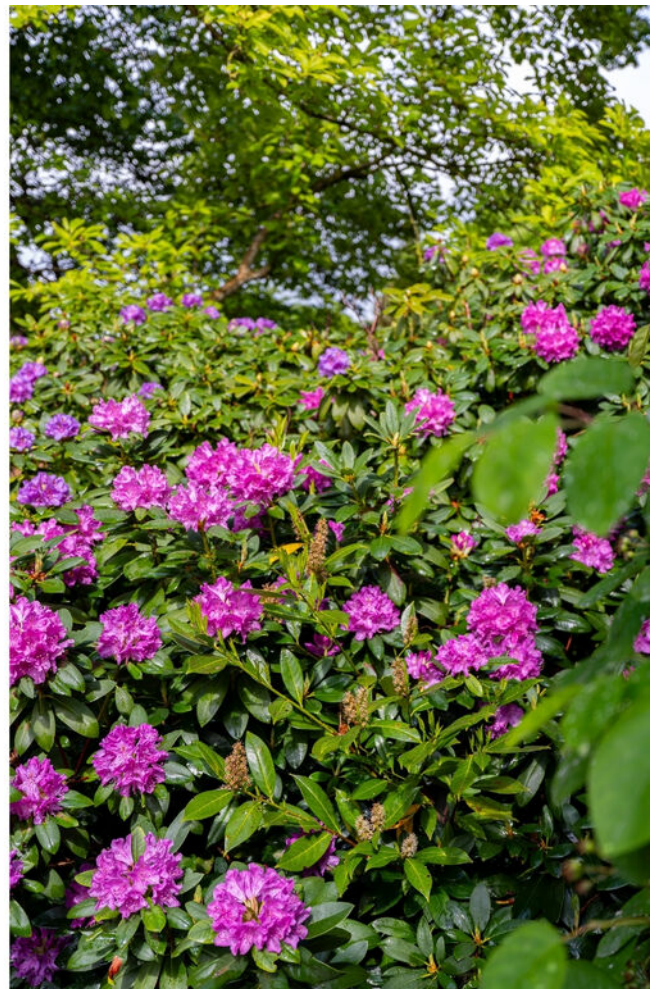


















> Plattegrond

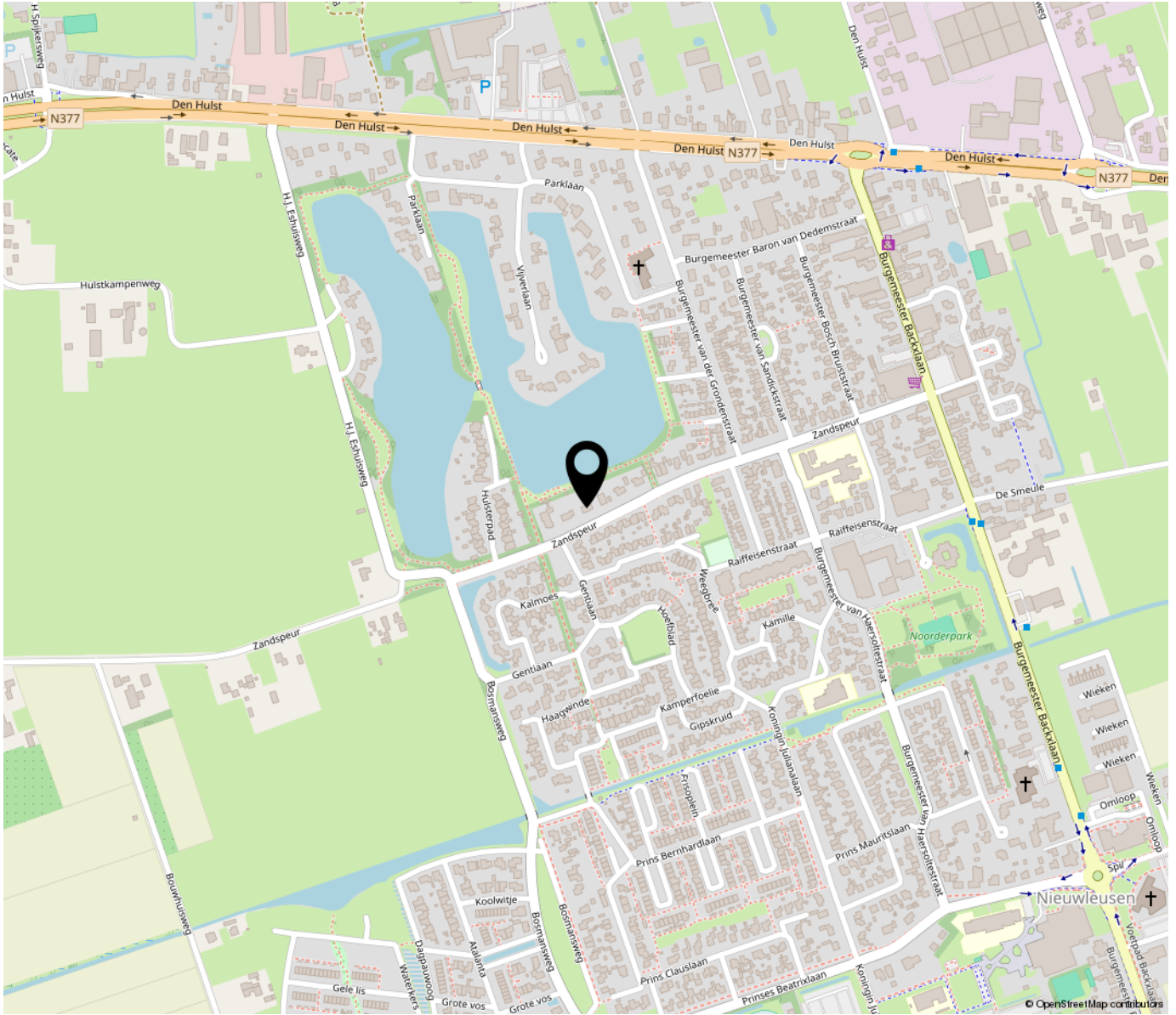
Ontdek de Begane grond



> Plattegrond

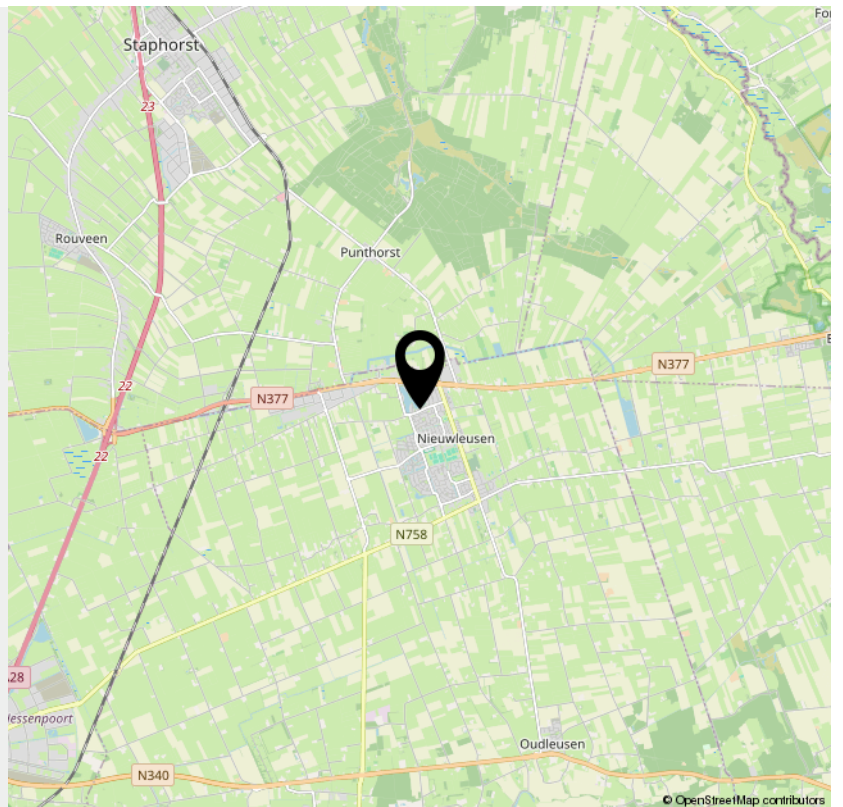
Ontdek de Eerste verdieping





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Gelegen in het centrum, dichtbij de voorzieningen en nabij de Hulsterplas.



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- legplanken in overleg blijven achter en/of gaan mee				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast			X	
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Jeanette Visscher
Makelaars
Bloemendalstraat 3
7721 AL Dalfsen

0529-438777
www.jvma.nl
info@jvma.nl



Jeanette Visscher
Makelaars