

TEN HOVE

MAKELAARDIJ & TAXATIES



Grimbergerzijweg 4

7467 PS, Notter

€ 950.000 k.k.

Kenmerken



379 (!) m²
woonoppervlakte



1642 m²
perceeloppervlakte



1781 m³
inhoud



zeven
slaapkamers



E
energielabel

Overdracht

Vraagprijs
Oplevering

: € 950.000 k.k.
: in overleg

Bouw

Type woning:
Bouwjaar
Recente vernieuwingen

: vrijstaande woning
: 1924 (BAG 1970)
: meterkast vernieuwd in 2023,
recent onderhoud aan rieten dak
: groot deel van de buitenkozijnen,
ramen en deuren geschilderd in
2025

Buitenschilderwerk
en onderhoud

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte
Perceeloppervlakte
Overig oppervlakte
Inhoud
Aantal (slaap-)kamers
Voorzieningen

: circa 379 m²
: circa 1642 m²
: circa 93 m²
: circa 1781 m³
: zeven slaapkamers
: mechanische ventilatie,
zonwering, glasvezelkabel,

Energie

Energielabel
Isolatie

: energielabel E
: grotendeels voorzien van dubbel
glas

Verwarming

: c.v.- installatie woonhuis 2015,
c.v.- installatie bijgebouw 2003,
houtkachel woonhuis

Tuin / Buitenruimte

Bijgebouw

: multifunctioneel te gebruiken
vrijstaand stenen bijgebouw
voorzien van badkamer, keuken,
eigen cv-ketel (kelder) en ruime
hobbykelder

Oprit

: er is sprake van een wederzijds
recht van overpad naar de
Grimbergerzijweg, waarbij de
landbewerker gebruik mag maken
van de oprit naar de achterzijde



Unieke mogelijkheid!

Bent u op zoek naar een karakteristieke woonboerderij met volop ruimte, privacy en veel gebruiksmogelijkheden op een unieke landelijk en bosrijke locatie?

Dan biedt deze bijzondere woning aan de Grimbergerzijweg 4 in Notter alles wat u zich kunt wensen. Gelegen op een beschut perceel midden in het prachtige Twentse buitengebied, omringd door groen en met blijvend vrij uitzicht over de omliggende landerijen en Natura 2000-gebieden, ervaart u hier dagelijks rust, ruimte en vrijheid op een niveau dat zelden wordt aangeboden.

Deze sfeervolle woonboerderij combineert het authentieke karakter van vroeger met de royale leefruimte die hedendaags wonen zo comfortabel maakt. Met een verrassend ruime indeling, meerdere woonvertrekken, diverse slaapkamers, twee badkamers en een volledig zelfstandige rechtervleugel biedt deze woning volop mogelijkheden voor grote gezinnen, dubbele bewoning, werken aan huis of het creëren van extra

gastenverblijven.

De logische indeling en de vele multifunctionele ruimtes maken het geheel bijzonder flexibel in gebruik. De royale leefruimte vormt het centrale hart van de woning en kenmerkt zich door prachtige lichtinval en het vrije uitzicht. De afgesloten woonkeuken, praktische bijkeuken en diverse aanvullende ruimtes zorgen daarbij voor optimaal dagelijks wooncomfort.

Rondom de woning ligt een groene, beschut gelegen tuin met meerdere terrassen waar op elk moment van de dag genoten kan worden van zon, rust en privacy. Het vrijstaande bijgebouw voegt hier nog eens extra multifunctionele mogelijkheden aan toe!

Grimbergerzijweg 4 is daarmee een woning die niet alleen ruimte biedt om te wonen, maar ook om te leven, te werken en te genieten. Een unieke kans voor liefhebbers van karakteristiek en landelijk wonen op een prachtige locatie in het Twentse landschap.













Entree

Bij aankomst ervaart u direct de bijzondere ligging van deze karakteristieke woonboerderij. De ligging biedt een prettige combinatie van bereikbaarheid en privacy, verscholen in het groen en omgeven door het uitgestrekte Twentse coulissenlandschap met een wisselwerking tussen landerijen en bosrijke omgeving, geniet u hier van een uitzonderlijk gevoel van rust en vrijheid. De omliggende percelen vallen onder privaat natuurbehoud, dit versterkt dit exclusieve buitengevoel en zorgen voor een blijvend vrij uitzicht over de landelijke omgeving.

Eenmaal binnen komt u in de hal, een praktische ruimte die toegang biedt tot de verschillende vertrekken op de begane grond. De hal is functioneel ingericht met voldoende ruimte voor een garderobe en vormt een centraal punt binnen de woning. Ook bevindt zich hier een toiletruimte en de meterkast.

Vanuit de hal bereikt u zowel de afgesloten woonkeuken als de ruime leefruimte. Daarmee vormt deze entree een logische verbinding tussen de verschillende woonvertrekken en sluit deze goed aan bij het karakter van de woning.













◆ *Het ruime hart van het huis!*

De begane grond kenmerkt zich door royale leefruimtes en een praktische indeling. De afgesloten woonkeuken is ruim opgezet en biedt volop werkruimte dankzij het grote aanrechtblad en de functionele opzet. Vanuit de keuken is er toegang tot de technische ruimte en de ruime bijkeuken, die doorloopt naar de separate wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. Drie vaste kasten zorgen hier voor extra bergruimte.

De woonkamer vormt het hart van de woning en valt direct op door de royale afmetingen en fraaie hoogtewerking. De open verbinding naar de vide zorgt voor een ruimtelijk gevoel, terwijl de grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijke lichtinval en een prachtig vrij uitzicht over het omliggende landschap.

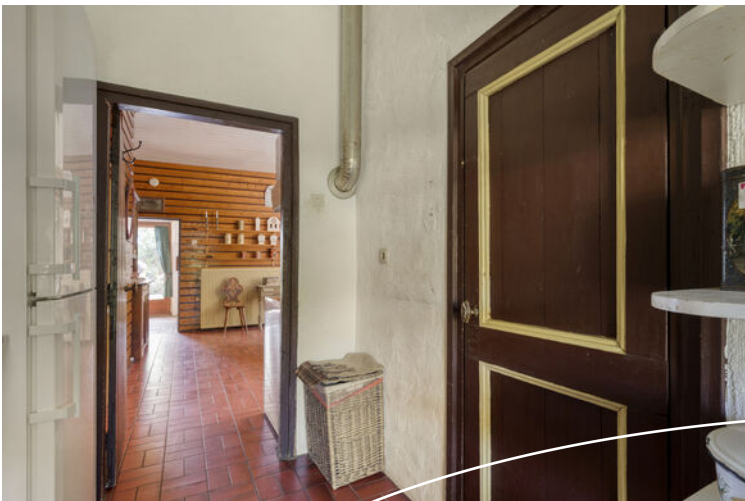
Via de openslaande deuren loopt u zo de tuin in, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. Vanuit de leefruimte zijn daarnaast meerdere vertrekken bereikbaar, waaronder de entree, de eerste verdieping, de tuin en de separate werkkamer in de rechtervleugel. Een comfortabele en praktische leefomgeving waar ruimte en uitzicht centraal staan.









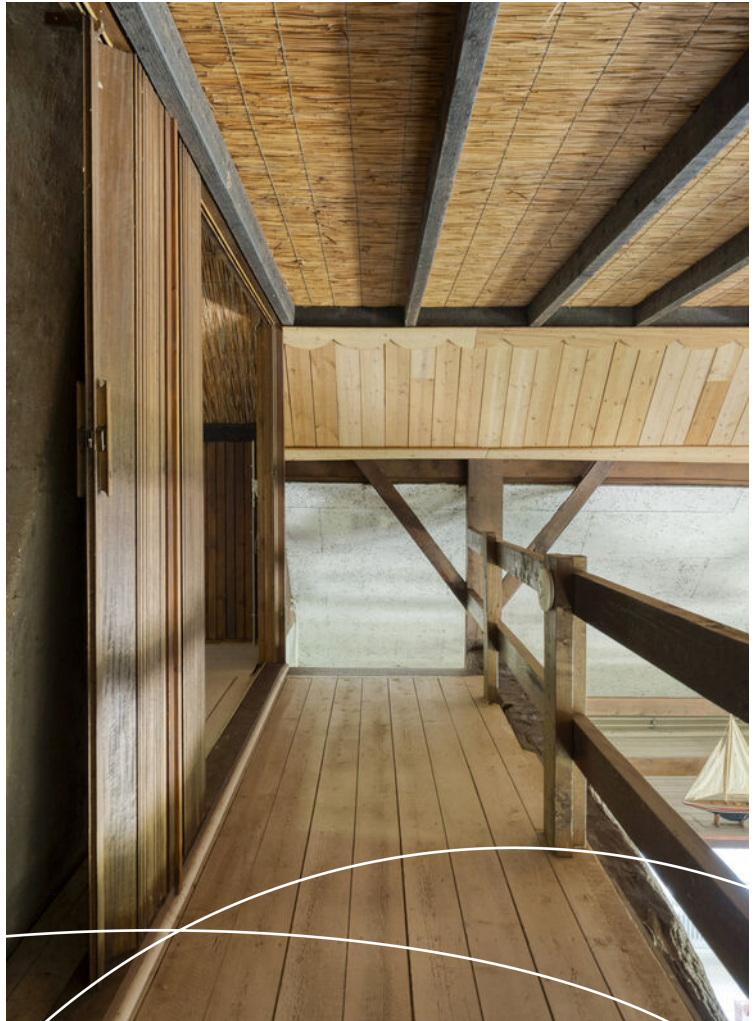




De vide geeft de woning een bijzonder ruimtelijk karakter en biedt een fraai zicht over de leefruimte beneden. Deze open verdieping versterkt de speelse indeling van de woning en zorgt voor een prettige verbinding tussen de woonlagen.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een royale slaapkamer, eveneens voorzien van praktische bergruimte achter de knieschotten. Dankzij de rustige ligging en de sfeervolle kapconstructie is dit een heerlijke plek om tot rust te komen.





◆ Een royale vleugel vol ruimte!

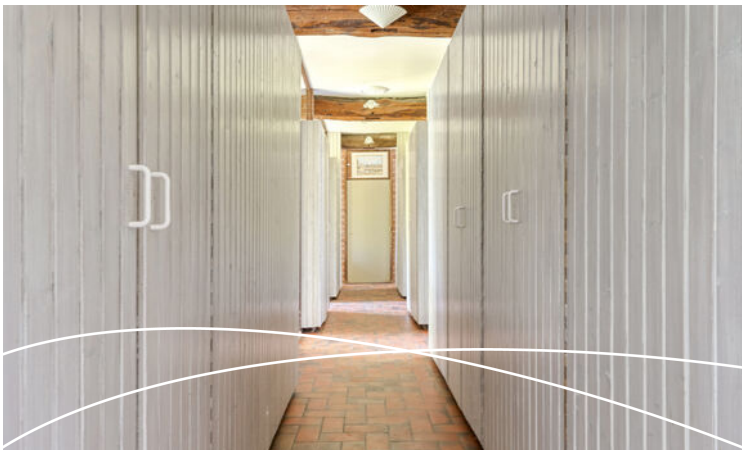
De rechtereuleugle biedt een zee aan extra leefruimte en multifunctionele mogelijkheden. De eerste kamer is een ruime werkkamer, deze is heerlijk licht en voorzien van veel vaste kastruimte, waardoor deze ruimte zich uitstekend leent als kantoor, hobbyruimte of atelier. Vanuit hier is de zijhal bereikbaar, die op haar beurt toegang biedt tot maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers en de vaste trap naar de verrassend ruime bergzolder. Ook de zijhal zelf beschikt over volop vaste kastruimte.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk royaal opgezet en genieten van veel natuurlijke lichtinval. Twee van de kamers beschikken over een directe deur naar de tuin, wat zorgt voor een bijzonder vrij gevoel en een directe verbinding met buiten.

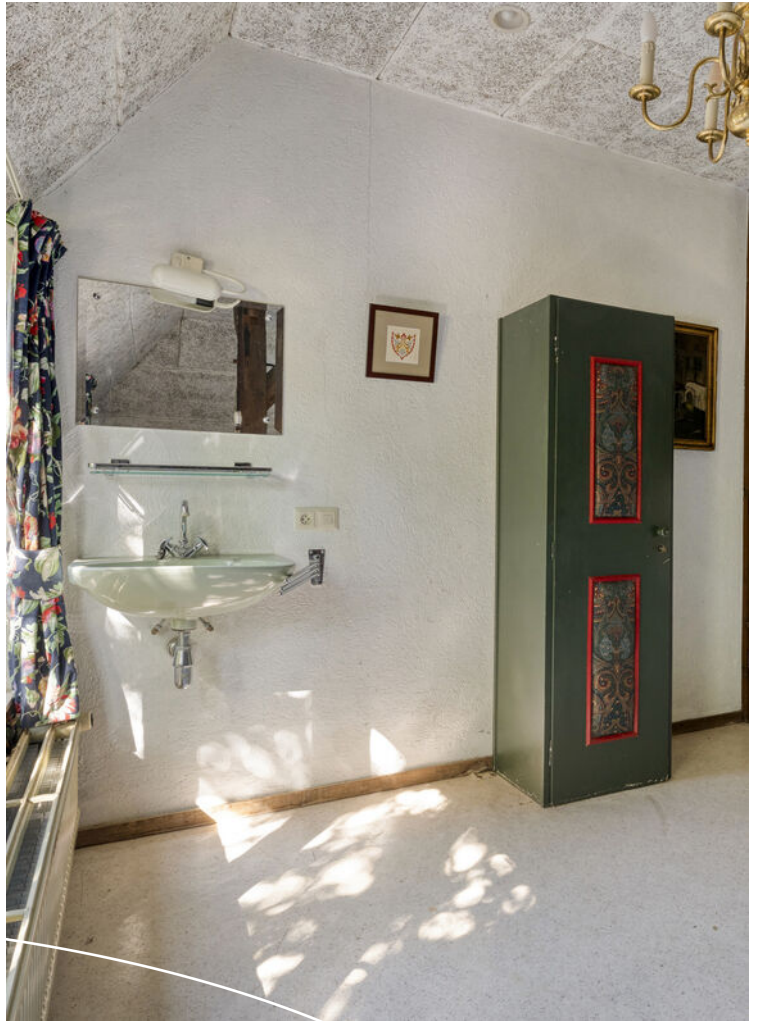
De twee badkamers zijn praktisch ingericht en beide voorzien van een wastafel, toilet en ligbad. Hiermee biedt deze vleugel volop comfort voor grotere gezinnen of voor wie op zoek is naar ruimte voor gasten.

Deze rechtereuleugle maakt de woning compleet door middel van zijn vijf multiunctionele slaapkamers en twee badkamers.

Ruimte voor iedereen en flexibel in te richten!











Geniet in het groen, vol met mogelijkheden!

Het vrijstaande bijgebouw vormt een waardevolle aanvulling op het geheel en biedt tal van gebruiksmogelijkheden. Momenteel is het ingericht met een royale leefruimte, een keukenopstelling, toiletruimte en douche, aangevuld met een trap naar een ruime slaapverdieping.

Dankzij de twee openslaande deuren en de royale opzet is dit bijgebouw ideaal te gebruiken als luxe garage, gastenverblijf, praktijkruimte aan huis of om te vormen tot sfeervolle bed & breakfast.

Daarnaast beschikt het bijgebouw over een praktische kelderruimte, momenteel in gebruik als werkruimte. Deze is voorzien van water, elektra en de cv-installatie.

Rondom de woning ligt een prachtig tuin die volledig opgaat in het omliggende landschap. Diverse terrassen bieden op elk moment van de dag een fijne plek om te genieten van zon, rust en privacy. Het vele groen zorgt voor een natuurlijke en sfeervolle setting, terwijl de drie buitenkranen praktisch gemak bieden.

Een absoluut pluspunt is de ligging te midden van omliggende Natura 2000-percelen. Hierdoor geniet u van blijvend vrij uitzicht en optimale rust. Deze buitenruimte maakt het landelijke woongevoel compleet!

Landelijk genieten waar, reeën door de tuin struinen!















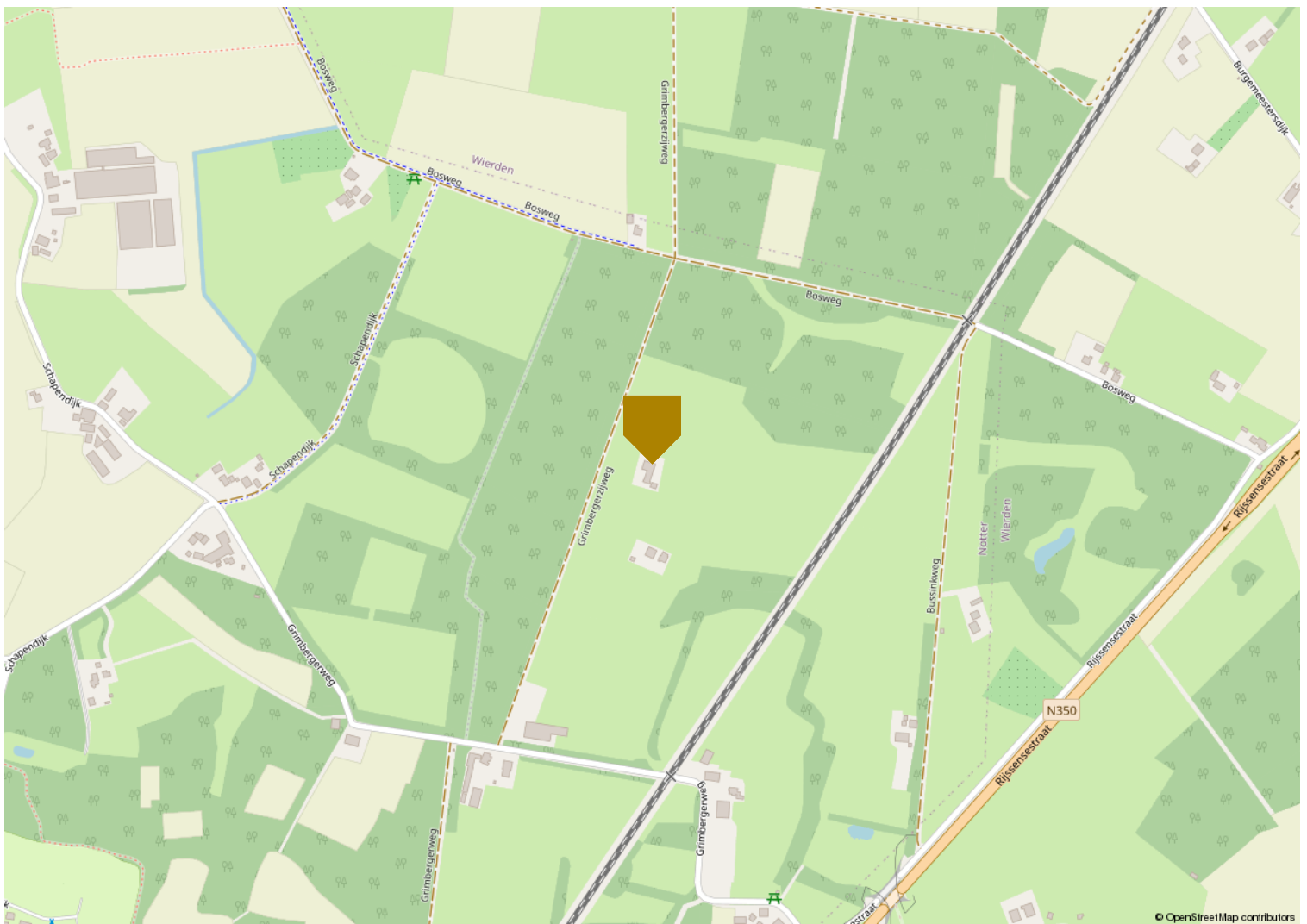




Locatie op de kaart



Historische locatie in het gewilde Notter!



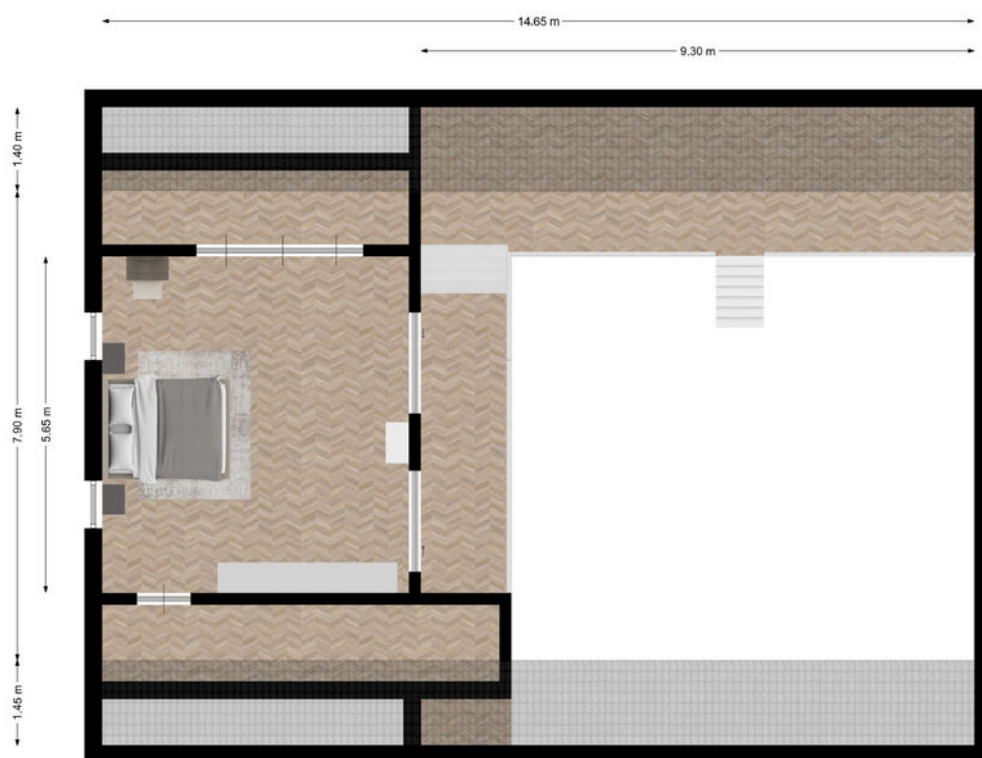
Plattegrond Situatie



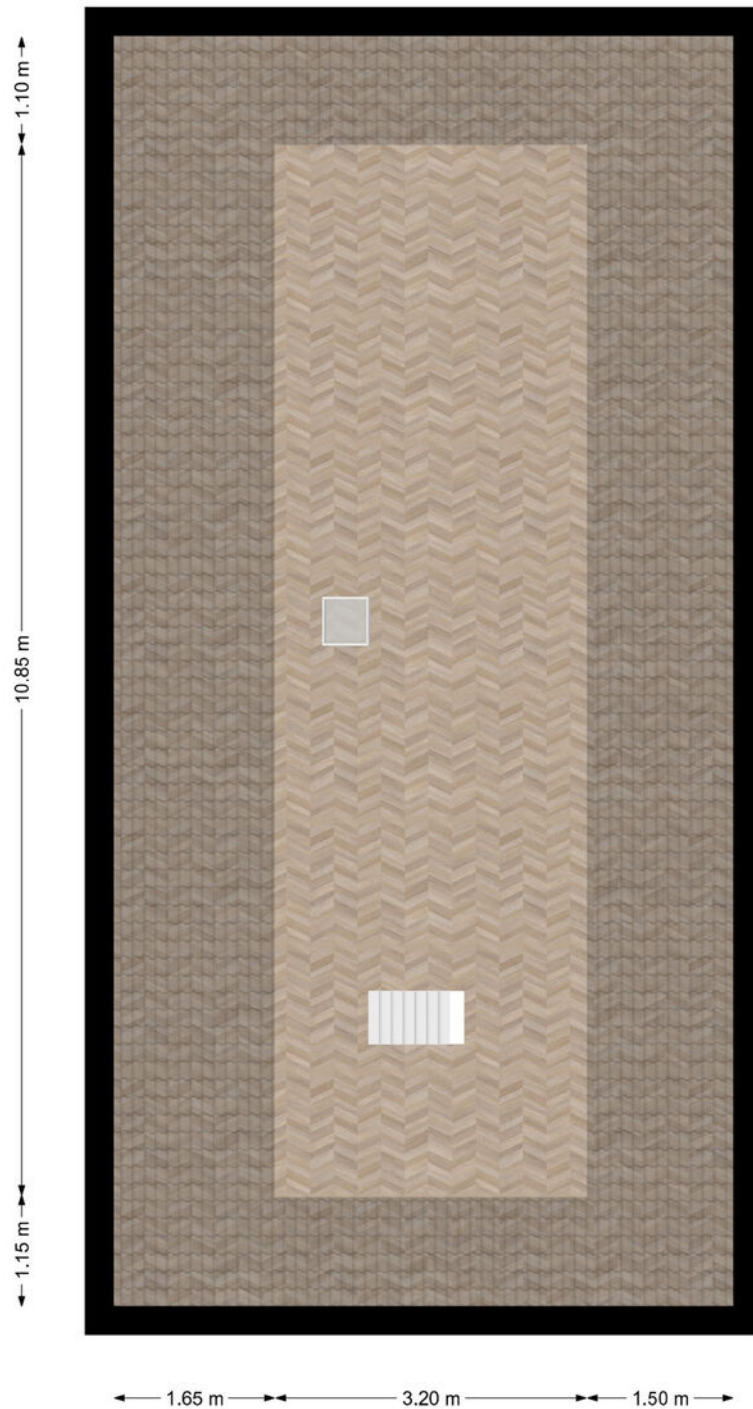
Plattegrond Begane grond



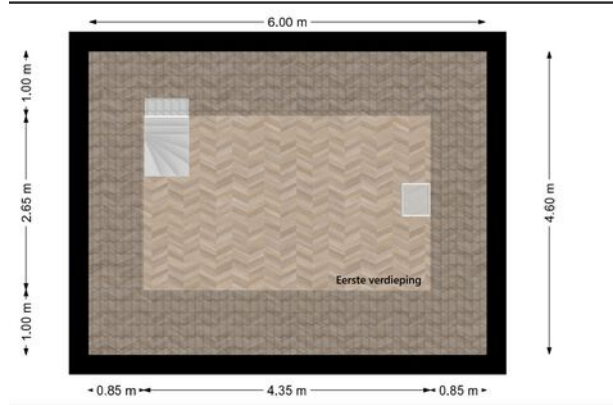
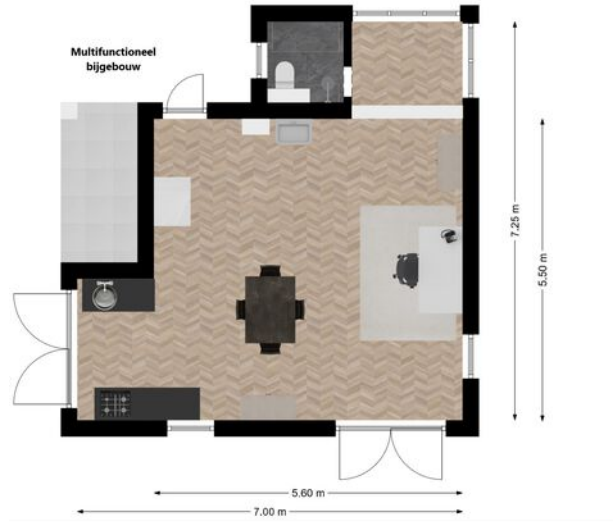
Plattegrond *Eerste verdieping*



Plattegrond Zolder



Plattegrond Bijgebouw



Huur van gronden

Ten zuiden van het perceel wordt momenteel circa 20 m² grond gehuurd van de buurman ten behoeve van de bereikbaarheid van de garage. De huur bedraagt circa 25,- gulden/euro per jaar en is jaarlijks opzegbaar. Deze overeenkomst is in 1997 getekend.

Op dit moment zijn er geen kosten aan de overeenkomst verbonden.



Erfdienstbaarheden

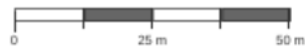
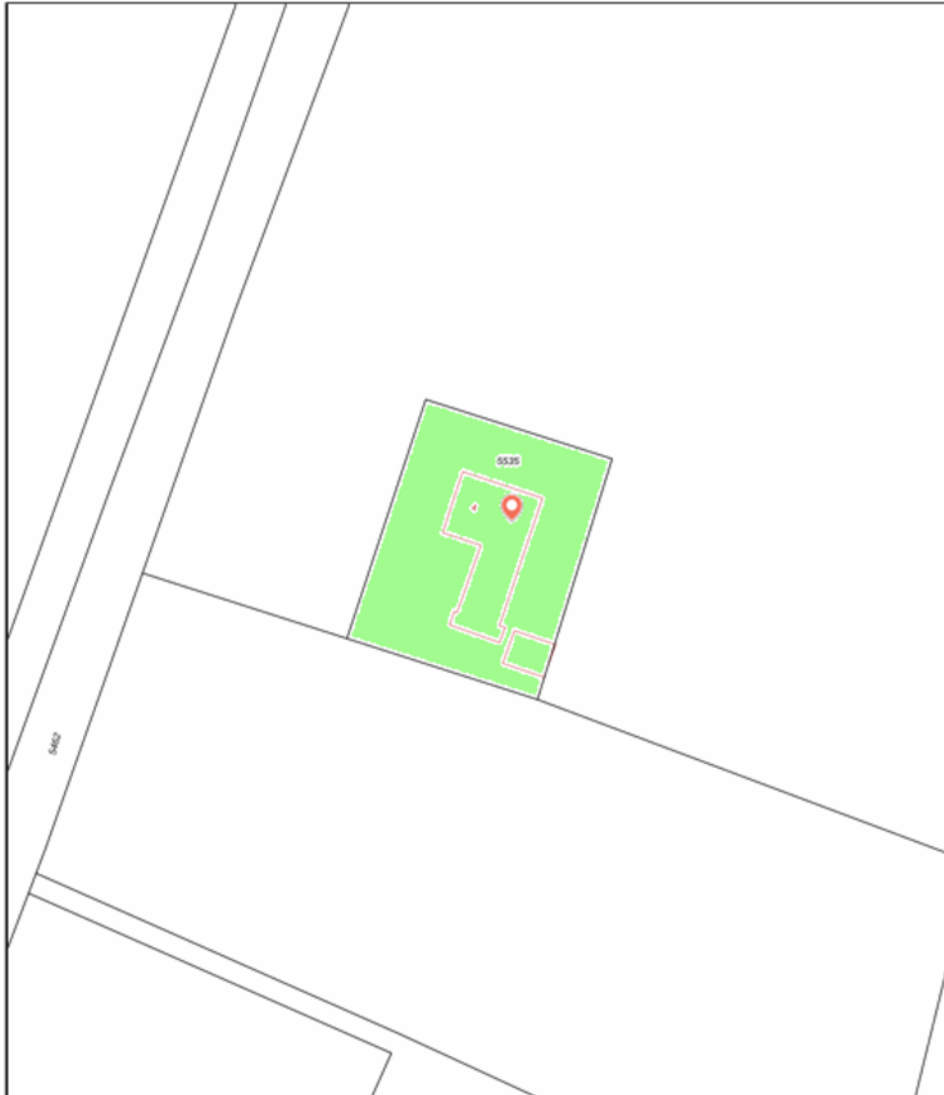
Voor de bekende erfdienstbaarheden wordt verwezen naar de akte van levering van 19 april 1999, ingeschreven in de openbare registers te Zwolle op 22 april 1999, deel 6880 nummer 39. Hierin is onder meer het volgende vastgelegd:




- Over en weer is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd tussen het verkochte perceel en het bij verkopers verblijvende deel van perceel nummer 2760.
- De erfdienstbaarheid geldt over een strook van circa vier meter breed aan de zuidzijde van de percelen.
- Het recht van weg is bedoeld om te komen van en te gaan naar de Grimbergerzijweg 4.

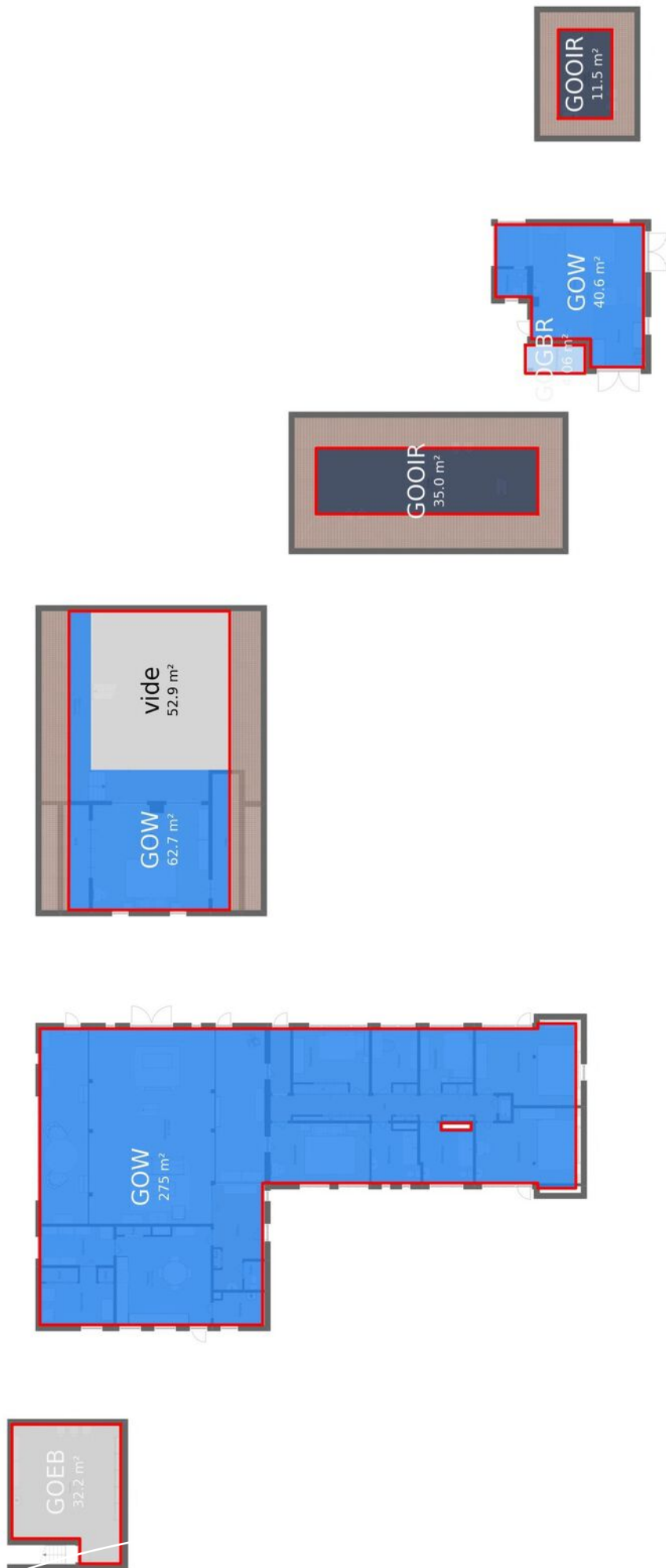


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Grimbergerzijweg 4, 7467PS Notter Referentie: 019bd540-7383-79bd-b2d4-6ea0b8fab17



5535	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Wierden	<small>Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Geodetisch licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht. Dit document is gegenereerd op 25-02-2026 om 11:21.</small>
4	Huisnummer	Gemeentecode:	WDN02	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	H	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	5535	
	Bebouwing	Perceelgrootte (m ²):	1642	



◆ Rijke historie, landgoed Grimberg!

Wonen aan de Grimbergerzijweg betekent wonen op historische grond. Hier lag ooit het landgoed Grimberg, al in de 13e eeuw voor het eerst genoemd en strategisch gelegen aan de Regge. Op deze plek stond een havezate: een versterkt huis met grachten, dat eeuwenlang een belangrijke rol speelde in het beheer van het omliggende gebied en de oude verbindingroutes door Twente.

Het kasteel en de bijbehorende bebouwing vormden destijds het hart van een landgoed met aanzien. Vanuit deze plek werd niet alleen het land beheerd, maar had men ook zicht op de oversteek van de Regge, een belangrijke schakel in de regionale infrastructuur. In de loop der eeuwen raakte het kasteel in verval en in de 19e eeuw verdween het definitief uit het landschap.

Wat gebleven is, zijn de subtiele sporen van het verleden: de oude lanenstructuren, waterlopen en de glooiing van het landschap verraden nog altijd de contouren van het voormalige landgoed. Deze historische gelaagdheid geeft het gebied zijn unieke karakter. Vandaag de dag wordt de omgeving gekenmerkt door rust, ruimte en natuur. Het coulisselandschap met zijn afwisseling van weilanden, houtwallen en singels vormt een groene oase waar het buitenleven centraal staat. In dit gebied is het geen uitzondering om reeën te zien die hier vrij rondtrekken tussen bosranden, open velden en tuinen.

Zo ontstaat een bijzondere plek waar historie en natuur samenkomen, een omgeving waar de tijd lijkt te vertragen en waar het verleden nog altijd voelbaar aanwezig is in het landschap van vandaag.



Kasteel Grimberg Orgineel, z.o.z AI bewerking



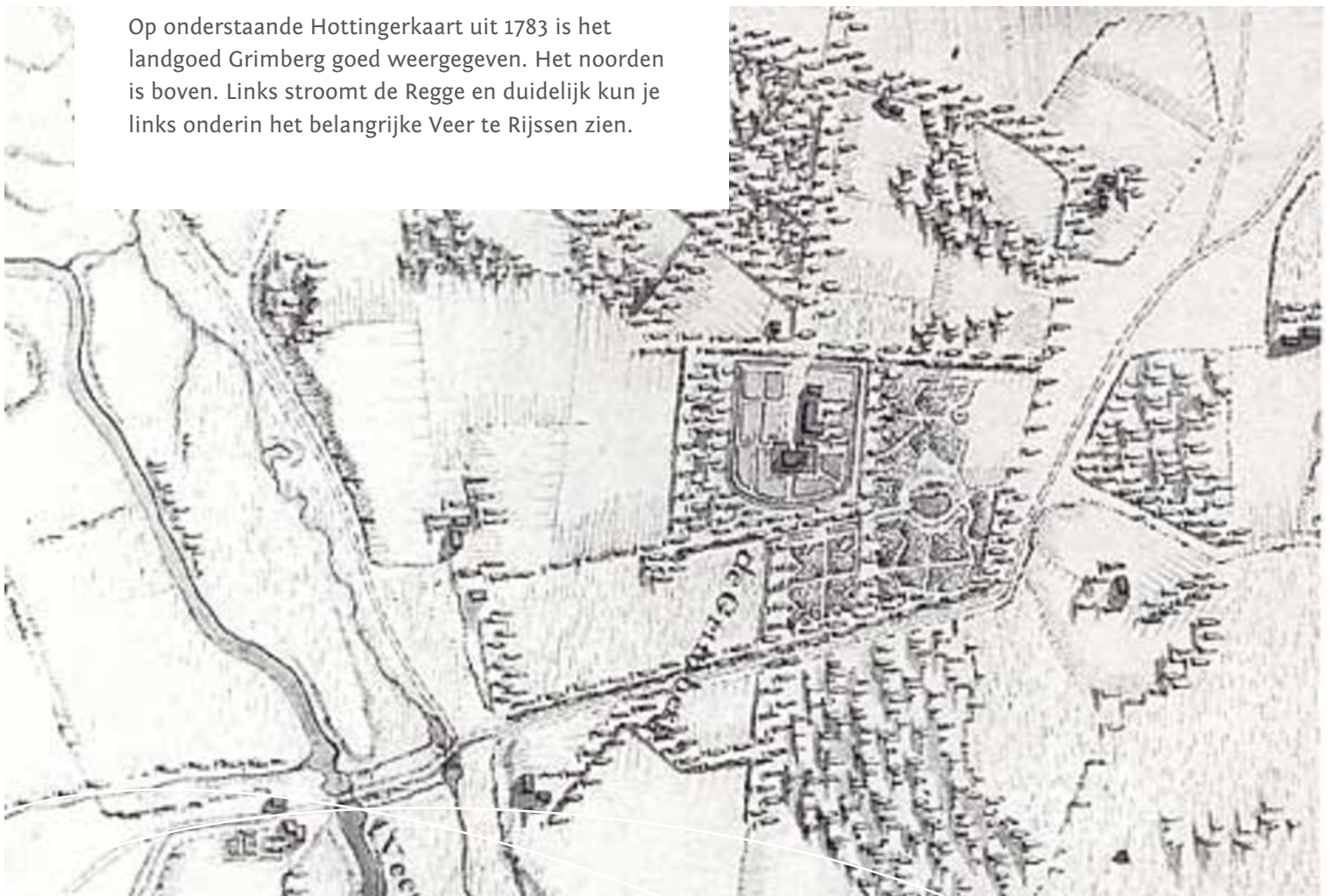




Grimberg is al genoemd in 1297 toen Egbert van Almelo zijn testament opstelde en het huis en de hoeve Grimberghe aan zijn tweede vrouw Mechteld van Limburg vermaakt. Hun kinderen gaan zich naar het goed noemen. Daaruit blijkt dat de Grimberg toen al een belangrijk huis is.

De weergegeven
impressie van het kasteel
en de omgeving is
artistiek geïnterpreteerd
en bedoeld ter visualisatie
van de historische sfeer.
Bewerkt doormiddel van AI

Op onderstaande Hottingerkaart uit 1783 is het landgoed Grimberg goed weergegeven. Het noorden is boven. Links stroomt de Regge en duidelijk kun je links onderin het belangrijke Veer te Rijssen zien.



■ *Vind uw woning via ons zoekersbestand*

Ten Hove Makelaardij heeft altijd woningaanbod door het uitgebreide netwerk van tevreden verkopers, kopers en woningzoekers.

Mocht er op dit moment geen woning zijn die aan u wensen voldoet dan adviseren wij u zich kosteloos in te schrijven in ons zoekersbestand via onze website www.tenhove.nl. Zodoende word u in het vervolg als eerste automatisch op de hoogte gehouden van ons nieuwe aanbod nog voordat deze op internet worden gepubliceerd.



■ *Zonder zorgen uw woning verkopen?*

Bij verkoop is het van groot belang dat uw woning zo snel mogelijk en voor de beste prijs verkocht wordt. Wij nemen u dat werk graag uit handen en zorgen voor een optimaal resultaat!

Ten Hove Makelaardij en Taxaties is actief en vooruitstrevend. Met ons gespecialiseerde team en unieke aanpak maken we van elke aan- of verkoop een succes!

In een oriënterend en vrijblijvend gesprek bepalen we samen met u wat u van ons kunt verwachten en wat de strategie is die bij u en de verkoop van uw woning past. Wilt u meer weten over hoe wij uw woning willen verkopen, stuur dan een bericht naar info@tenhove.nl of bel vrijblijvend naar 0548-540868.

Wilt u de waarde van uw woning weten?

WhatsApp uw foto's en het adres van de woning naar 06 - 46 45 44 46 en ontvang een gratis waardebepaling!



Waarde =



WhatsApp

+



Locatie

+



Foto's







Veelgestelde vragen

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat u tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. De meest voorkomende hebben wij voor u op een rij gezet.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- een tegenbod te doen;
- expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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 heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

Mag een makelaar 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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit



Meer weten?
Neem gerust contact op!

te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

1. In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

2. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar

dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen.

De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en



eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorboud
- Geen huisvestingsvergunning
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (NHG)

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting en de notariskosten (o.a. voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster).

Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen te komen staan.

Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht.

- 📞 0548-540868
- ✉ info@tenhove.nl
- 🌐 www.tenhove.nl



TEN HOVE

MAKELAARDIJ & TAXATIES



Heeft u interesse in deze woning?

Neem contact op met
dé makelaar **voor úw woning**