



# Witte de Withlaan 9

Nijverdal

## Kenmerken

# Witte de Withlaan 9, Nijverdal



Bouwjaar  
**2002**



Inhoud  
**2311 m<sup>3</sup>**



Woonoppervlakte  
**507 m<sup>2</sup>**



Aantal slaapkamers  
**5**



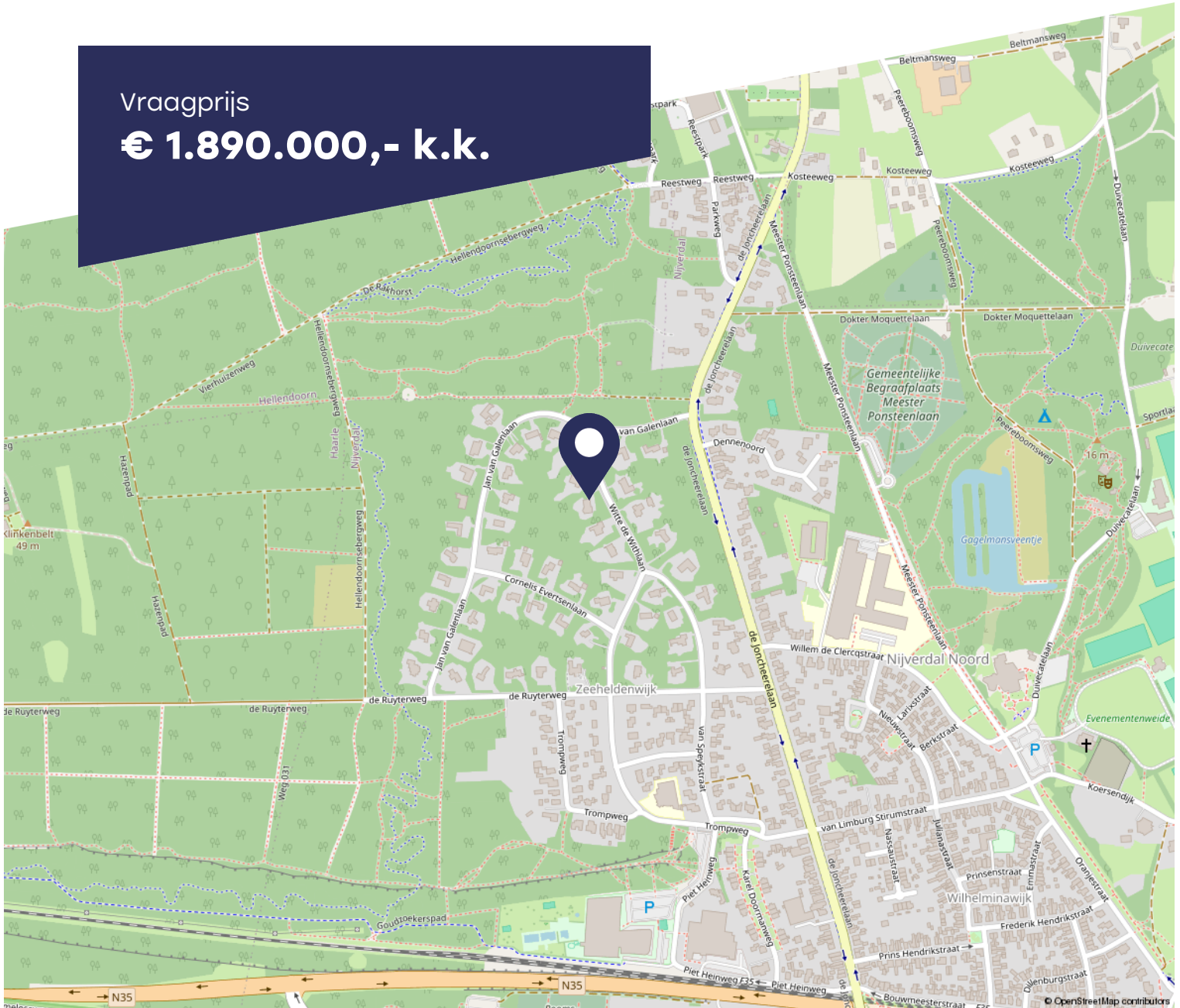
Perceeloppervlakte  
**2510 m<sup>2</sup>**



Energie label  
**B**

Vraagprijs

**€ 1.890.000,- k.k.**



## Omschrijving

# Witte de Withlaan 9, Nijverdal

Ruimte, comfort en natuur op een unieke locatie

Aan de rand van de Sallandse Heuvelrug, in het bosrijke villapark De Zeeheldenbuurt tussen Nijverdal en Hellendoorn, staat deze onder architectuur gebouwde villa op een royaal perceel van 2.510 m<sup>2</sup>. Een woning waar ruimte, comfort en een groene woonomgeving op een natuurlijke manier samenkomen.

Vanaf het moment dat u de oprijlaan oprijdt, ervaart u de rust en privacy die deze locatie kenmerken. De woning wordt omringd door een fraai aangelegde bostuin die mooi aansluit op de omliggende natuur. Grote raampartijen zorgen ervoor dat het groen vanuit vrijwel iedere ruimte onderdeel wordt van het dagelijks wonen.

De ruime ontvangsthall vormt het centrale punt van de woning en geeft toegang tot de verschillende leefruimtes. Aan de voorzijde bevindt zich een werkkamer met vaste kastenwand, een prettige plek voor thuiswerken of als bibliotheek. De aanwezigheid van zowel een lift als een trappenhuis maakt de woning geschikt voor verschillende woonwensen, waaronder levensloopbestendig wonen of dubbele bewoning.

De woonkamer is riant van opzet en biedt dankzij de grote raampartijen een mooi uitzicht op de tuin. De schouw met haard zorgt voor extra sfeer, terwijl de openslaande deuren een directe verbinding vormen met het terras en het buitenleven. Aansluitend bevindt zich de ruime woonkeuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur en voldoende ruimte om met familie en vrienden samen te komen.

Op de begane grond bevindt zich tevens de hoofdslaapkamer met toegang tot de tuin, een ruime inloopkast en een complete badkamer met hydromassagebad, dubbele wastafel, inloopdouche en wandtoilet.

Een bijzonder gedeelte van de woning is het souterrain, die wordt bereikt via de lift, het trappenhuis en een eigen entree vanaf buiten. Hier bevinden zich onder andere een wellnessruimte met binnenzwembad, Finse sauna, infraroodsauna, dompelbad en kleedruimte. Daarnaast biedt het souterrain volop mogelijkheden dankzij de aanwezigheid van een biljartkamer, hobbyruimte, werkkamer, wasruimte en een garage voor meerdere auto's. Op de eerste verdieping zijn vier ruime slaapkamers gesitueerd. Alle kamers hebben toegang tot een loggia met uitzicht op de tuin en de omliggende bosrijke omgeving. Verder beschikt deze verdieping over een tweede badkamer en een separaat toilet.

Tijdens de bouw is rekening gehouden met de mogelijkheid tot inwoning. Met een eigen entree, liftverbinding en diverse multifunctionele ruimtes kan relatief eenvoudig een afzonderlijk woonverblijf worden gerealiseerd, zonder concessies te doen aan privacy of wooncomfort.

De ligging van de villa is zonder meer bijzonder. Direct vanuit huis wandelt u de natuur van de Sallandse Heuvelrug in, terwijl het centrum van Nijverdal met winkels, horeca, scholen en sportvoorzieningen op korte afstand ligt. Ook steden als Deventer, Zwolle en Enschede zijn goed bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A1 zijn bovendien de Randstad en Oost-Nederland uitstekend bereikbaar, waardoor rust en natuur moeiteloos worden gecombineerd met een goede ontsluiting naar de rest van het land.

Deze villa biedt een combinatie van woonruimte, comfort en privacy op een van de mooiste locaties van Nijverdal.

## Omschrijving

# Witte de Withlaan 9, Nijverdal

### Bijzonderheden:

- Onder architectuur in 2002 gebouwd;
- Grondoppervlakte 2.510 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlakte 507 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 2.311 m<sup>3</sup>;
- Volledig geïsoleerd;
- Centraal stofzuigersysteem;
- Alarmsysteem;
- Terras heaters;
- Krachtstroom in de garage;
- CV merk Nefit;
- Vloerverwarming, radiatoren en convectoren;
- Warmteterugwinning;
- Electra sun-screens.

Kortom, een uitzonderlijke villa waar luxe, comfort en natuur harmonieus samenkomen – klaar om uw nieuwe thuis te worden.

*Persoonlijk contact en oprechte betrokkenheid vormen voor mij de basis van een succesvolle samenwerking.*



**Erwin  
Rouwenhorst**

**Bekijk deze woning online**







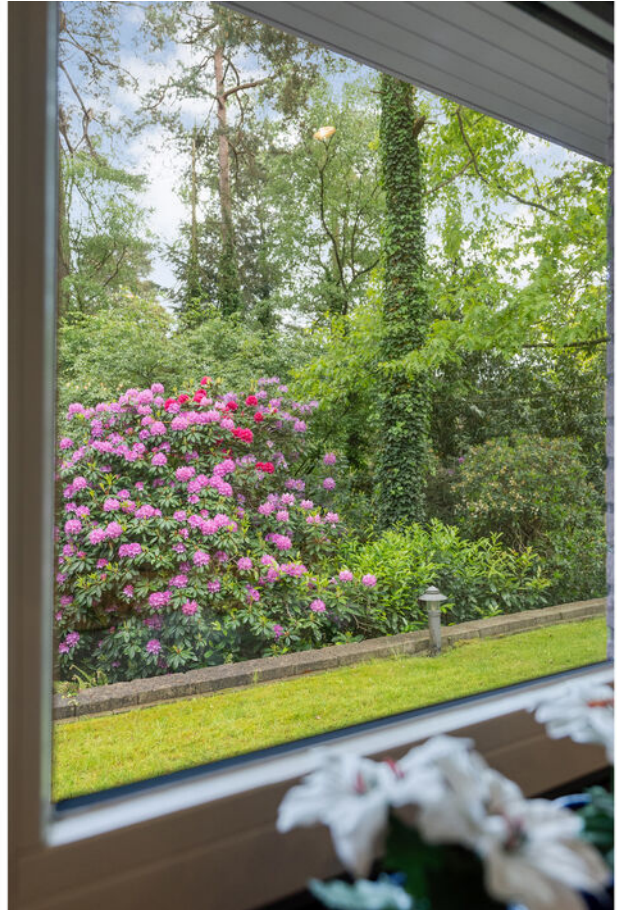










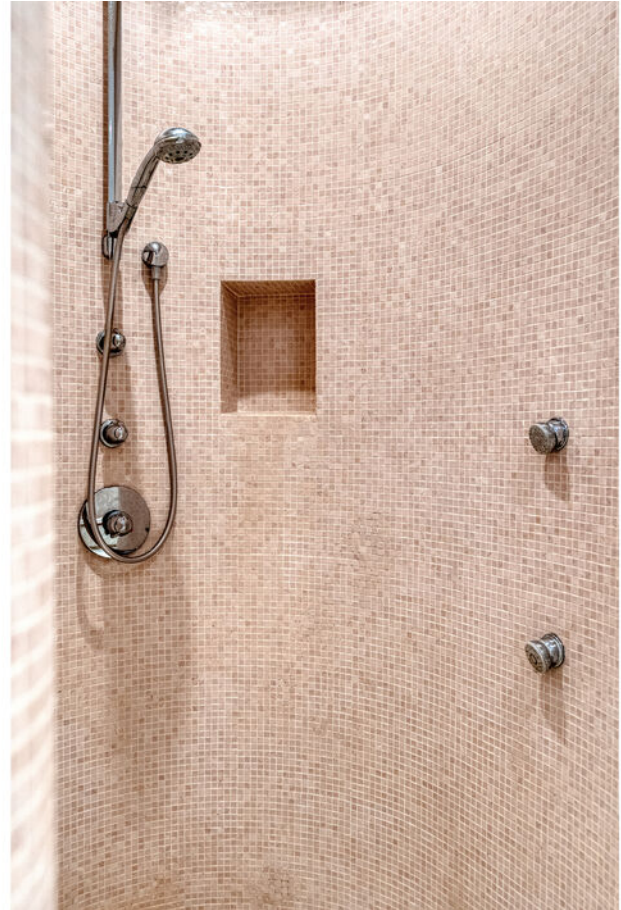






























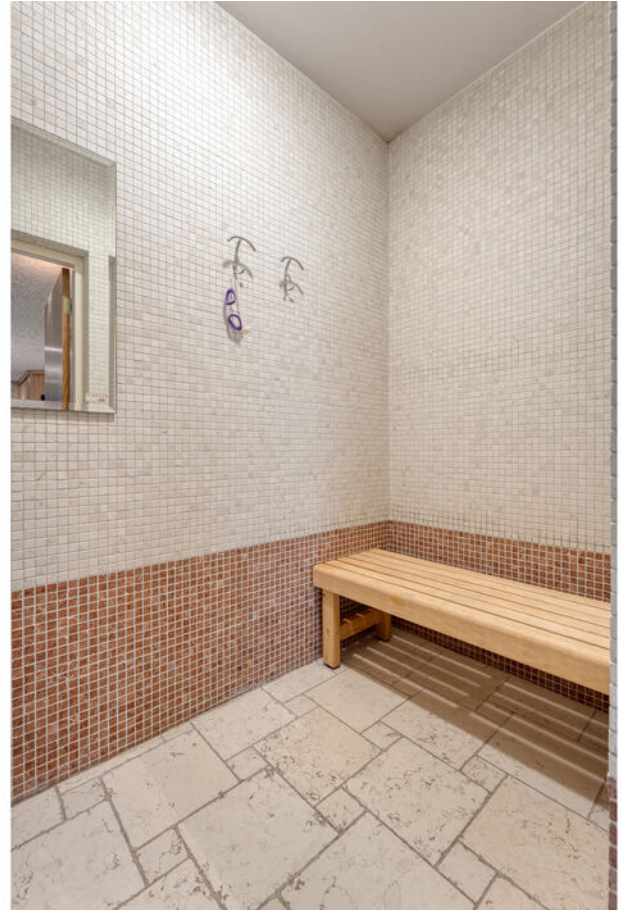




























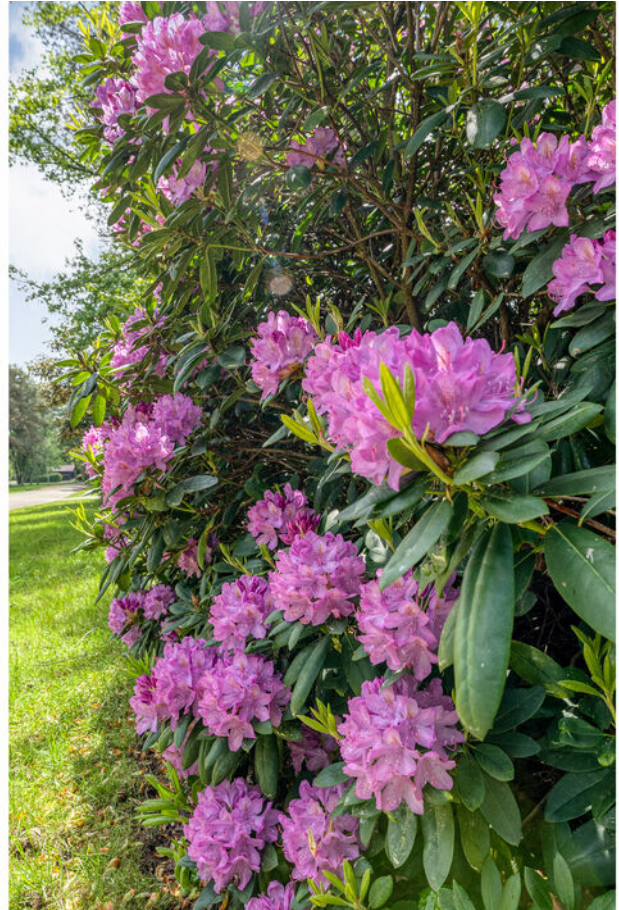
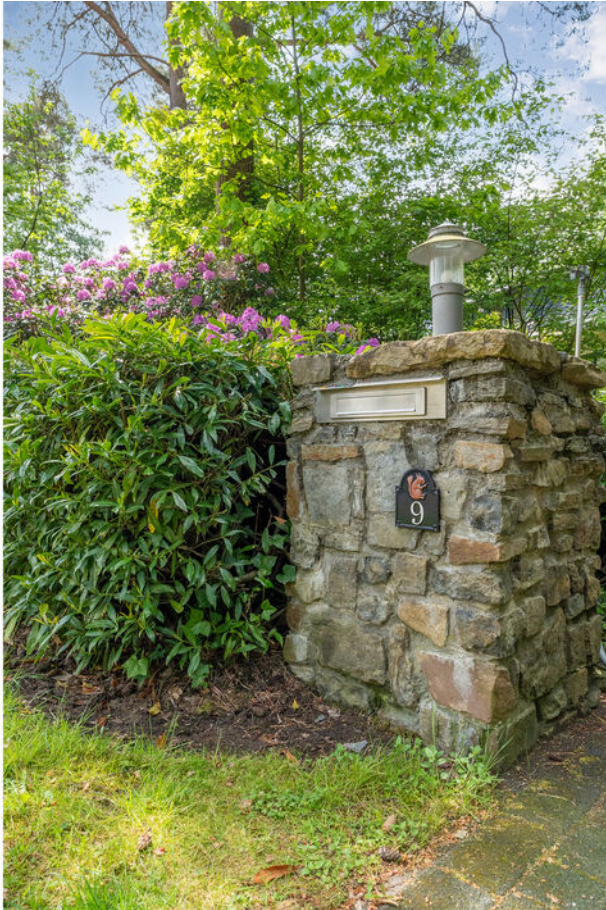














# Plattegrond



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

# Plattegrond

Witte de Withlaan 9 - Nijverdal  
Eerste Verdieping



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

# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



*Kadastrale kaart*

# Witte de Withlaan 9, Nijverdal

Gemeente  
**Hellendoorn, Hellendoorn**

Sectie  
**G, G**

Perceel nummer  
**3171, 4878**



## Lijst van zaken

# Wat blijft er, en wat gaat er mee.

| Beschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       | X             |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Boekenkast, bijartkamer                |               |          | X            |
| - Bijart                                 |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - Geluidspeakers                         | X             |          |              |
| - 2 terrasheathers                       | X             |          |              |
| - Parasol                                | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |

## Lijst van zaken

# Wat blijft er, en wat gaat er mee.

| Beschrijving                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |              |
| - kookplaat                         | X             |          |              |
| - afzuigkap                         | X             |          |              |
| - magnetron                         | X             |          |              |
| - oven                              | X             |          |              |
| - koelkast                          | X             |          |              |
| - vaatwasser                        | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                 | X             |          |              |
| - Bordenwarmer                      | X             |          |              |
| Keukenaccessoires, te weten         |               |          |              |
| - Kelder met losse bakover          |               | X        |              |
| - Keukenblok                        | X             |          |              |
| - Koel/vriezer                      | X             |          |              |
| - RVS Keukenblok                    |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |               |          |              |
| Sauna met toebehoren                | X             |          |              |
| Personenlift                        | X             |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren   |               |          |              |
| - toilet                            | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                   | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)             | X             |          |              |
| - fontein                           | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren |               |          |              |
| - ligbad                            | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)            | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                    | X             |          |              |

## Lijst van zaken

# Wat blijft er, en wat gaat er mee.

| Beschrijving  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| - toilet  | X             |          |              |
| - toiletrolhouder   | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)   | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus  | X             |          |              |
| (Voordeur)bel   | X             |          |              |
| Alarminstallatie  | X             |          |              |
| Rookmelders   | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat   | X             |          |              |
| Screens   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                             | X             |          |              |
| Centraal stofzuigersysteem  | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                      |               |          |              |
| - CV-installatie  | X             |          |              |
| - boiler  | X             |          |              |
| - Keukenboilertje   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating   | X             |          |              |
| Beplanting  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                              |               |          |              |
| Buitenverlichting   | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>   |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging  | X             |          |              |

*Lijst van zaken*

## Wat blijft er, en wat gaat er mee.

| Beschrijving           | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Tuin - Overig</b>   |               |          |              |
| Overige tuin, te weten |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)  | X             |          |              |

## Wonen in Gemeente Hellendoorn

De Gemeente Hellendoorn wordt gevormd door de plaatsen Hellendoorn, Nijverdal en de omliggende kleinere kernen en buurtschappen Haarle, Hulsen, Marle, Daarle, Daarerveen, Elen en Rhaan en Egede. Het inwonersaantal is circa 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 hectare, 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.

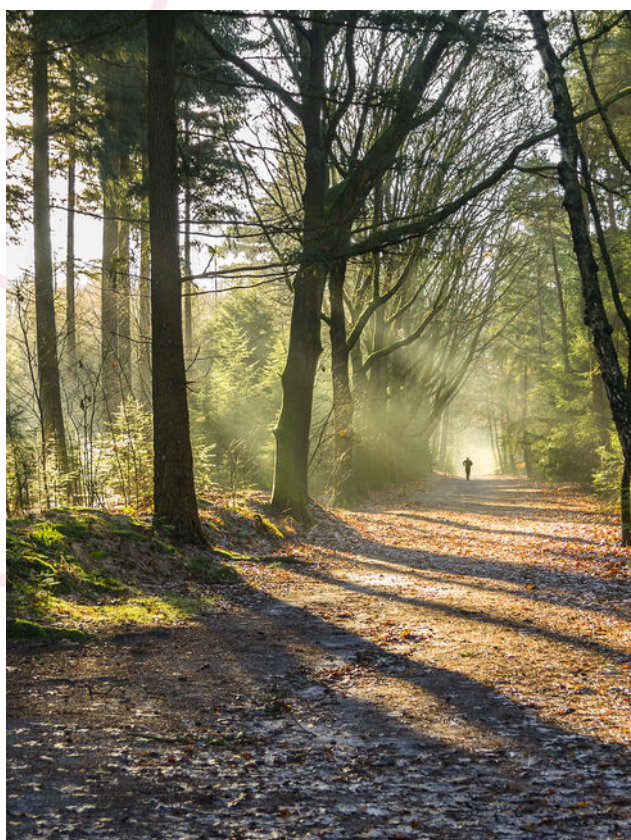
### Winkelen

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

Thuis in het  
mooiste  
stukje **Twente.**

*Wonen in*

## Gemeente Hellendoorn

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 natuurliehebber alles wat hij maar kan wensen. Het Nationaal Park is circa 500 hectare groot en prima te verkennen door middel van de vele verharde en onverharde fiets-, wandel- en ruiterspaden.

### Sport en Ontspanning

In de gemeente Hellendoorn zijn er tal van mogelijkheden om sport te beoefenen. Denk bijvoorbeeld aan atletiek, hockey, voetbal, tennis

wielerclubs, bridge, biljart of welke tak van sport dan ook. Verder zijn er volop mogelijkheden bij de vele sportscholen die de gemeente rijk is. Golf liefhebbers 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.



Karakteristiek  
dorpsleven met  
moderne  
voorzieningen  
**Hellendoorn  
heeft het.**



Over ons

## Makelen is voor ons 100% mensenwerk

**Bij Piksen Makelaars geloven we stellig dat een persoonlijke aanpak het verschil maakt. Gedreven bij de verkoop van je woning, betrokken tijdens de zoektocht naar de ideale woning in een steeds veranderende markt, met aandacht voor jou.u.**

### **Jouw ervaren makelaar in Nijverdal en Hellendoorn.**

Ons hechte team is geboren, getogen en woonachtig in de prachtige regio Nijverdal en Hellendoorn. Als geen ander kunnen we je helpen bij het vinden van een geschikte woning (bestaande bouw of nieuwbouw), het succesvol verkopen van je woning of het uitwerken van een professionele en betrouwbare taxatie. Maar ook als je ondernemer bent en een trouwe adviespartner zoekt voor jouw vastgoeduitdagingen, kun je rekenen op Piksen.

Deskundige service, persoonlijk contact en een sterke strategie die past bij je wensen en de actuele marktcondities. We maken graag vrijblijvend kennis om jouw woonwensen in Nijverdal, Hellendoorn of een van de omliggende dorpen te bespreken.



*"Dagelijks zet ik me graag in voor het bemiddelen van huisvesting. Soms een droomhuis voor de woningzoeker en ook bedrijfshuisvesting voor ondernemers, beide blijft een mooie uitdaging."*

**Erwin Rouwenhorst**

### **Daarom kun je rekenen op Piksen Makelaars**

Je woning verkopen is altijd een ingrijpende beslissing. In een veranderende markt als deze, is goede begeleiding en lokale marktkennis belangrijker dan ooit. Wij zijn hierin sinds jaar en dag thuis. We weten precies welke doelgroepen we voor jouw woning moeten aanspreken en hoe we deze het beste kunnen bereiken, prikkelen en enthousiasmeren: van het eerste telefoontje tot een uitgebreide bezichtiging.

### **Goed advies om de juiste keuzes te maken**

Bij Piksen Makelaars doen we er alles aan om jou volledig te ontzorgen rondom de verkoop. Dat begint met een informele kennismaking en een goed gevoel, maar draait vooral om duidelijke afspraken, heldere communicatie en deskundig advies waar je blind op kunt vertrouwen.

Van het bepalen van de vraagprijs om de juiste doelgroep te bereiken tot het starten van de onderhandeling met een passende koper.

Hier ben je aan  
het **juiste adres!**

## Onze dienstverlening

# Wil je dat wij j ou helpen met je volgende stap?

Iedere dag ontmoeten we mensen en zien we nieuwe woningen op de markt verschijnen. Zo weten we precies wat er speelt en kunnen we de juiste combinaties maken tussen woningen en mensen. Wellicht kennen we de perfecte koper voor jouw woning, maar misschien hebben wij ook wel de woning die perfect bij j ou past! Verbinden en verrassen, dat is de meerwaarde die je van ons kunt verwachten.



### Verkopen

We weten precies welke doelgroepen we voor jouw woning moeten aanspreken en hoe we deze bereiken en enthousiasmeren. Een trouwe adviespartner zoekt voor jouw vastgoeduitdagingen, kun je rekenen op Piksen.



### Aankopen

Met onze hulp sta je er in een hectische markt niet alleen voor! We adviseren, beoordelen en onderhandelen slagvaardig.



### Nieuwbouw

Nieuwbouw is vaak een gewild alternatief voor bestaande bouw. Wij hebben doorlopend mooie bouwprojecten in verkoop en helpen je graag om goed geïnformeerd keuzes te maken.



### Taxatie

Als NRV-gecertificeerd register-taxateur beschikken we over deskundigheid en ervaring in het taxeren van woningen.



### Bedrijfsmatig vastgoed

Als NVM bedrijfsmakelaar specialiseren we ons in bedrijfsmatig onroerend goed: bemiddeling, marktonderzoek en maatwerkadvies. Voor deskundige begeleiding bij vastgoedwaarderingen en -aankopen kunt u op ons rekenen als bedrijfstaxateur.



### Zoekopdracht

Op zoek naar een woning? Vul het zoekformulier in en wij houden je op de hoogte van het nieuwe aanbod. Wil je dat we nog actiever met je mee zoeken? Overweeg dan eens om ons als aankoopmakelaar in te schakelen!



### Gratis vrijblijvende waardebeoordeling

We bieden gratis vrijblijvend advies over de waarde en doelgroepen van je woning tijdens een informele kennismaking bij jou thuis. Hierbij wordt een op maat gemaakte verkoopstrategie besproken zodat je weet wat je kan verwachten.



### QUALIS

We bundelen onze krachten en bedienen de bovenkant van de markt. Zelfstandige makelaars, verenigd in een sterk netwerk die actieve  n passieve woningzoekenden gericht weet te bereiken.



### NVM

Met een NVM-makelaar kies je voor zekerheid, kwaliteit en  cht vakmanschap, de zekerheid die je nodig hebt op de woningmarkt.

## Welke woonkeuzes ga jij maken?



## Klantreis

# De reis naar de aankoop van een woning.

