



Schapendijk 25, 7467 PN Notter

Vraagprijs € 1.295.000,- k.k.

Omschrijving

Schapendijk 25, 7467 PN Notter

Wonen op een plek waar rust, ruimte en vrijheid nog vanzelfsprekend zijn? In het prachtige buitengebied van Notter, gunstig gelegen nabij Rijssen, Wierden, Nijverdal en Almelo, staat deze charmante en uitstekend onderhouden woonboerderij uit 1923 op een royaal perceel van maar liefst 4.125 m². Hier geniet u iedere dag van het buitenleven, de ruimte om u heen en het fenomenale vrije uitzicht over de landerijen aan de achterzijde.

Deze sfeervolle boerderij combineert het authentieke karakter van vroeger met het wooncomfort van nu. Het geheel ademt warmte, gezelligheid en landelijke charme, terwijl de woning door de jaren heen zorgvuldig is onderhouden en op belangrijke onderdelen is gemoderniseerd. Daarmee is dit een bijzonder object voor wie op zoek is naar een plek met uitstraling én mogelijkheden.

Wonen met sfeer en comfort

Bij binnenkomst voelt u direct de prettige en huiselijke sfeer die deze boerderij zo bijzonder maakt. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met een fraaie landelijke grindvloer, wat niet alleen zorgt voor comfort maar ook perfect aansluit bij het karakter van de woning.

De boerderij beschikt over twee woonkamers, wat een zee aan leefruimte oplevert. De woonkamer aan de voorzijde leent zich uitstekend als sfeervolle zitkamer of televisiehoek, terwijl de tweede woonkamer aan de achterzijde een heerlijk uitzicht biedt over het groen en de landerijen. Hierdoor is er volop ruimte om wonen, werken en ontspannen op een natuurlijke manier met elkaar te combineren.

Heerlijke lichte woonkeuken

De woonkeuken vormt zonder twijfel één van de gezellige harten van het huis. Dankzij de vele raampartijen is dit een aangenaam lichte ruimte waar binnen en buiten op mooie wijze samenkomen. Hier is volop plek om met familie en vrienden uitgebreid te tafelen, te koken of nog lang na te borrelen.

De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse apparatuur, waaronder een 5-pits inductiekookplaat, een losse koelkast, oven en vaatwasser. Een heerlijke plek voor iedereen die houdt van koken, samenzijn en het echte landelijke woongevoel.

Gelijkvloers wonen dankzij de aanbouw

Een groot pluspunt van deze woonboerderij is de in 2005 gerealiseerde aanbouw, die het woonprogramma op de begane grond compleet maakt. Bij de realisatie van deze aanbouw is de gevel opgetrokken met de originele stenen van de oude zijgevel, waardoor het metselwerk naadloos doorloopt en de authentieke uitstraling van de woonboerderij behouden is gebleven.

De begane grond biedt hierdoor een volwaardig woonprogramma met twee ruime slaapkamers, waarvan één is voorzien van op maat gemaakte inbouwkasten. Daarnaast beschikt de woning over een werkkamer/multifunctionele ruimte, die zich uitstekend leent als kantoor, hobbyruimte of extra slaapkamer. De riante slaapkamer in de aanbouw is voorzien van openslaande deuren aan de zijkant, wat zorgt voor een prettige lichtinval en een mooi contact met buiten. Vanuit deze slaapkamer is er directe toegang tot de comfortabele badkamer, uitgerust met een dubbele douche met zowel een reguliere douche als een luxe rainshower, een dubbele wastafel en een hangend toilet.

Deze praktische indeling maakt de woning uitermate geschikt voor wie gelijkvloers wil wonen, zonder concessies te doen aan ruimte, comfort en flexibiliteit.

Verdieping met extra slaapkamers

Via de trap bereikt u de eerste verdieping. De overloop is voorzien van een praktische kastenwand en geeft toegang tot twee ruime en comfortabele slaapkamers. Eén van deze kamers beschikt bovendien over een eigen wastafel. Daarmee biedt de verdieping volop ruimte voor gezinsleden, logees of bijvoorbeeld een werk- of hobbykamer.

Goed onderhouden en degelijk geïsoleerd

Ook op technisch vlak is deze woonboerderij aantrekkelijk te noemen. De woning is voorzien van dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbele beglazing, wat bijdraagt aan een aangenaam wooncomfort. De Remeha CV-ketel uit 2022 zorgt voor een eigentijdse warmtevoorziening. Daarnaast is de karakteristieke rieten kap in 2015 volledig vernieuwd. Sindsdien is deze zorgvuldig onderhouden, waarbij het meest recente onderhoud in juni 2026 is uitgevoerd.

Hiermee is niet alleen het authentieke aanzicht behouden gebleven, maar profiteert u ook van de zorg en aandacht die in het geheel is gestoken.

Een erf met extra ruimte en mogelijkheden

Het royale perceel van 4.125 m² biedt alle ruimte om te genieten van het buitenleven. Op het erf bevinden zich twee houten schuren, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen en overige spullen. Daarnaast is er een carport voor het stallen van onder andere de auto en een zitmaaier, met daaraan een fijne aangebouwde veranda. Juist die veranda maakt deze plek extra bijzonder: een heerlijke plek om te zitten met een kop koffie of een goed glas wijn, terwijl u uitkijkt over het groen en de uitgestrekte landerijen.

Bovendien biedt het ruime perceel uitstekende mogelijkheden voor verdere verduurzaming. Zowel de woonboerderij als het bijgebouw kunnen relatief eenvoudig worden aangesloten op een warmtepomp en op het terrein is volop ruimte aanwezig voor het plaatsen van zonnepanelen.

Multifunctioneel bijgebouw: voormalig pottenbakkerij

Een absolute meerwaarde van dit object is het extra gebouw dat vroeger dienstdeed als pottenbakkerij. Dit bijgebouw is in 2012 opnieuw opgetrokken en biedt uitzonderlijk veel gebruiksmogelijkheden. Denk aan een eigen werkplaats, atelier, kantoor aan huis, gastenverblijf of afhankelijk van wens en mogelijkheden - een invulling als B&B of mantelzorgoplossing.

Het gebouw beschikt over een eigen oprit, twee afzonderlijke ingangen en is praktisch ingedeeld in twee zelfstandige delen. Beide delen beschikken over een open ruimte met een keukenblokje en een eigen badkamer, voorzien van een wastafel, douche en toilet. Vanuit beide ruimtes geniet u van een prachtig, vrij uitzicht over de achtergelegen landerijen. Het gebouw is aangesloten op hogedrukriolering. Daarnaast is het woonhuis voorzien van twee CV-ketels, waardoor de verschillende woonzones onafhankelijk van elkaar en efficiënt kunnen worden verwarmd.

Daarnaast beschikt de voormalige pottenbakkerij over een fraaie loggia en een serre, waardoor er nog meer mogelijkheden zijn om van het uitzicht, het licht en de landelijke omgeving te genieten. Deze extra ruimtes versterken het gevoel van vrijheid en maken het gebouw bijzonder geschikt voor recreatief gebruik, werken aan huis of het ontvangen van gasten.

Qua comfort is ook dit gebouw goed uitgerust. Zo is er een eigen CV-ketel uit 2016 aanwezig en zorgt de airco-installatie op de 1e etage voor zowel koeling als verwarming van de ruimte. Daarnaast beschikt de begane grond over comfortabele vloerverwarming. Daardoor is dit bijgebouw niet alleen veelzijdig, maar ook aangenaam in gebruik gedurende alle seizoenen.

Een plek waar alles samenkomt

Deze woonboerderij is veel meer dan alleen een woning. Het is een plek waar u de ruimte heeft om te wonen, te

werken, te ontspannen en te genieten van alles wat het buitenleven te bieden heeft. De combinatie van een karakteristieke boerderij, een royaal perceel, meerdere bijgebouwen, vrij uitzicht en een multifunctioneel extra gebouw maakt dit tot een bijzonder aantrekkelijk geheel.

Hier woont u landelijk en vrij, met tegelijkertijd de voorzieningen en uitvalswegen richting Almelo, Wierden en Nijverdal binnen handbereik. Een ideale combinatie voor wie het beste van twee werelden zoekt: de rust van buitenaf en de praktische nabijheid van dorpen en steden.

Alle bijzonderheden op een rijtje:

- Karakteristieke woonboerderij uit 1923;
- Gelegen in het buitengebied van Notter;
- Vrij uitzicht over de achtergelegen landerijen;
- Perceel van circa 4.125 m²;
- Vloerverwarming over de gehele begane grond;
- Slaapkamers en badkamer op de begane grond;
- Dak-, muur- en vloerisolatie, energielabel C;
- Dubbele beglazing;
- Rieten kap vernieuwd in 2015;
- Onderhoud rieten dak uitgevoerd in 2026;

Bijzonderheden multifunctioneel bijgebouw (voormalige pottenbakkerij) uit 2012;

- Twee zelfstandige gebruiksruidten met eigen sanitaire voorzieningen;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Eigen CV-ketel (2016) en airco-installatie in het bijgebouw;
- Heerlijke serre, te gebruiken als slaapkamer;

- Begane grond van zowel de woonboerderij als het bijgebouw uitstekend toegankelijk voor ouderen en rolstoelgebruikers
- Het woonhuis is voorzien van twee CV-ketels, waardoor de verschillende woonzones onafhankelijk van elkaar en efficiënt kunnen worden verwarmd;
- Ook het erf is grotendeels gelijkvloers en zeer goed toegankelijk;
- Goede mogelijkheden voor verdere verduurzaming met warmtepomp en zonnepanelen;
- De omliggende weilanden zijn de afgelopen 25 jaar uitsluitend als grasland gebruikt.

Kortom: een unieke, sfeervolle en verrassend complete woonboerderij op een prachtige locatie in het buitengebied van Notter, waar karakter, comfort, ruimte, toegankelijkheid en mogelijkheden op harmonieuze wijze samenkomen.

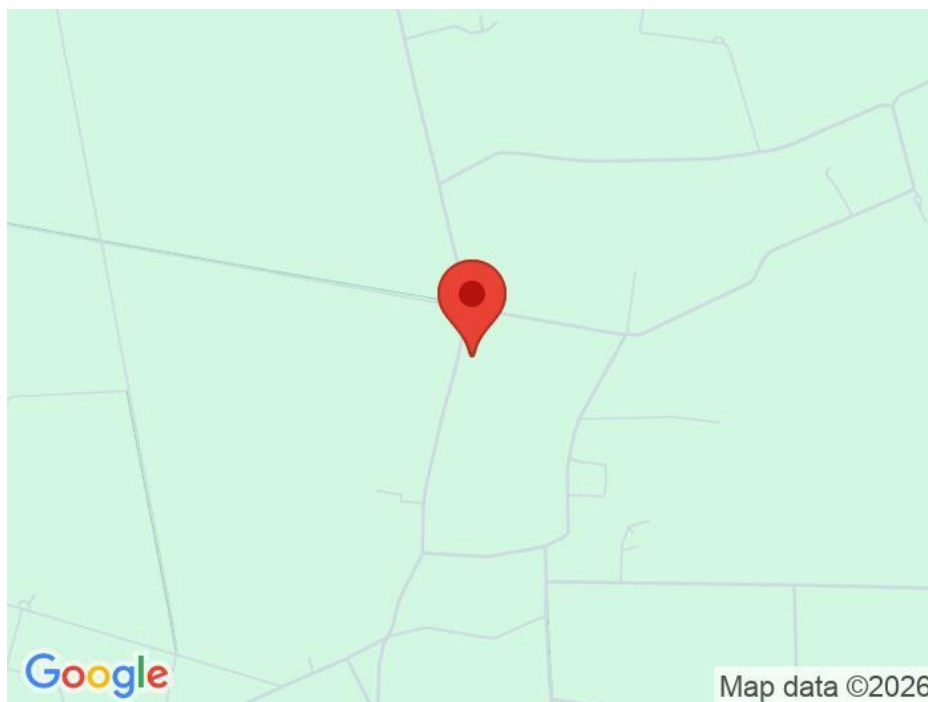
Vraagprijs € 1.295.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.295.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 11 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.123 m ³
Perceel oppervlakte	: 4.125 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 265 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1923
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Carport, geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Airco
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	Airconditioning, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren, Guesthouse

Locatie

Schapendijk 25
7467 PN NOTTER









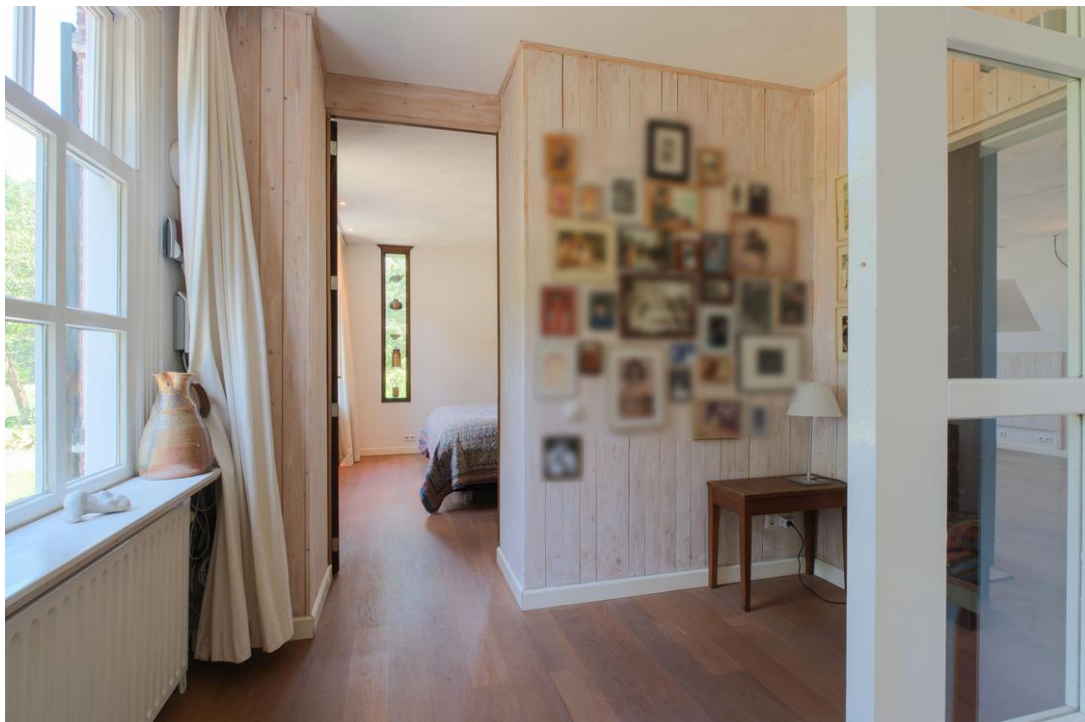




























































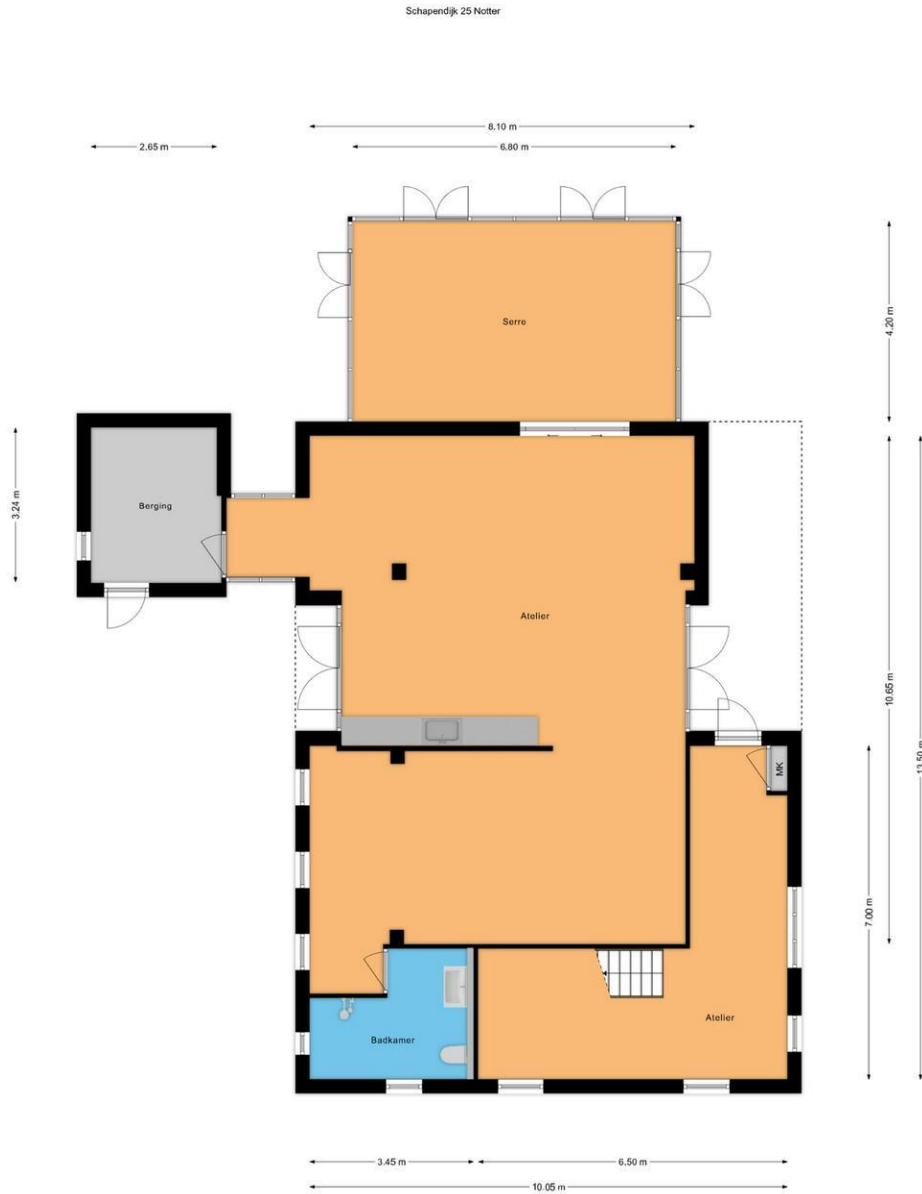


Plattegrond



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

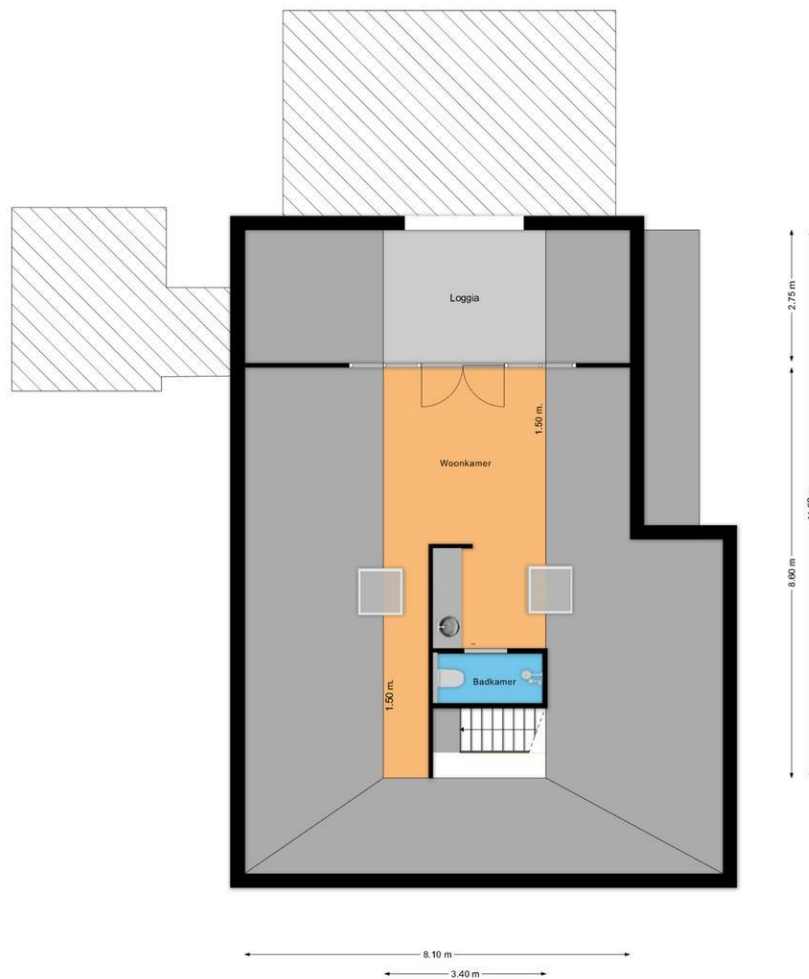
Plattegrond



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

Plattegrond

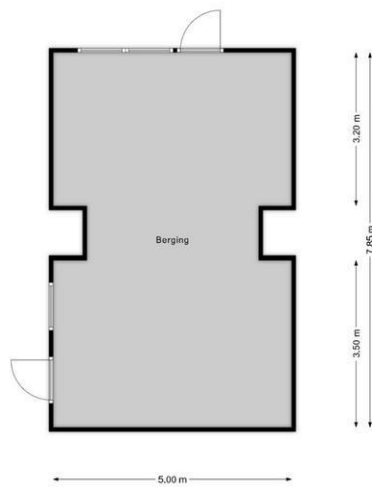
Schapendijk 25 Nottier



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

Plattegrond

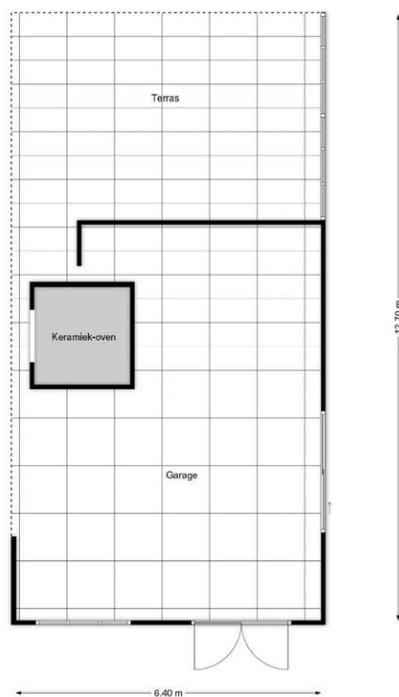
Schapendijk 25 Natter



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

Plattegrond

Schapendijk 25 Nottter

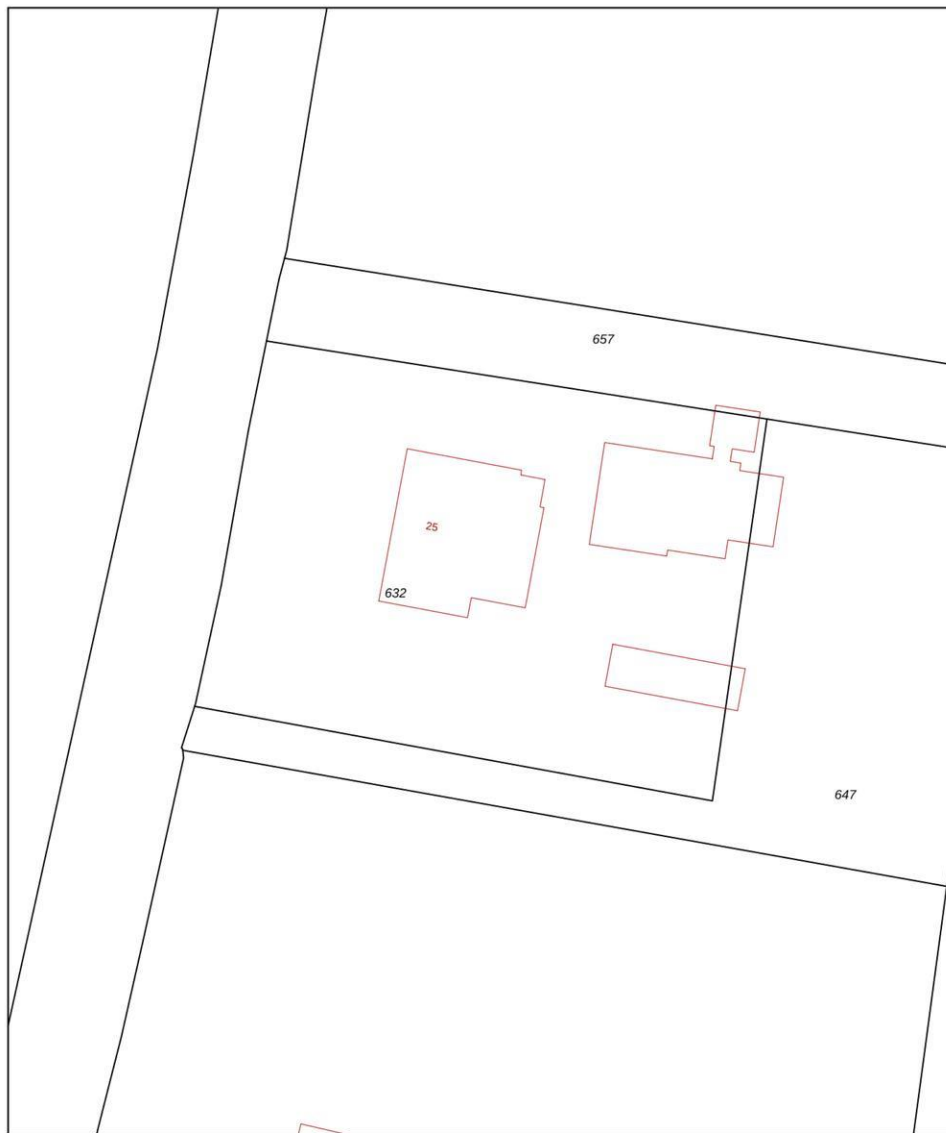


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© mooiefoto.nl

Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: sho



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wierden	
	Huisnummer	Sectie X	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 632	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 juli 2026
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

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☒	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Als badkamer vernieuwd wordt willen we graag de wasbakken behouden	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☒	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Audio en video installatie slaapkamer	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenbeelden zoals de olifant, gaan mee Kleine Selectie vaste planten en alle losse worden nog meegenomen	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Keramieken in garage blijft achter	☐	☐	☐	☒
Alle afdakjes en bouwsels blijft achter	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- Aanleg stroom en water buiten blijft achter	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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:				
-				
-				