



Jipkesbeltweg 12

Nijverdal



Privacyvol wonen

JIPKESBELTWEG 12, NIJVERDAL

Aan de rand van Nijverdal, in de karakteristieke buurtschap Hulsen, ligt dit vrijstaande rietgedekte landhuis op een prachtige, vrije locatie.

Hier geniet u van rust, ruimte en privacy, met volop mogelijkheden voor het houden van kleine hobbydieren.





HET LANDHUIS

Dit zeer goed onderhouden, rietgedekte landhuis uit 2002 combineert een karaktervolle uitstraling met hedendaags wooncomfort en duurzaamheid.

Dankzij de vele raampartijen is de woning heerlijk licht en kunt u dagelijks genieten van de tuin en de groene omgeving.

Het landhuis is volledig geïsoleerd en voorzien van diverse energiebesparende voorzieningen, waaronder een warmtepomp, thuisaccu, laadpaal, aggregaat en maar liefst 62 zonnepanelen. Daarmee is het landhuis voorbereid op een duurzame toekomst.

Met een gebruiksoppervlakte wonen van circa 374 m² (incl kelder) en een inhoud van circa 1375 m³ biedt de woning volop ruimte voor comfortabel wonen.



INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Bij binnenkomst in de ruime hal, voorzien van meterkast, gastentoilet en trapopgang, heeft u toegang tot de verschillende vertrekken op de begane grond.

De royale woonkeuken vormt het hart in huis en is voorzien van een inbouwkeuken met diverse apparatuur, een houtkachel, en dubbele deuren naar het voorterras.

De ruime woonkamer biedt volop plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. Dankzij meerdere openslaande deuren wordt binnen op een natuurlijke wijze verbonden met buiten. De aangebouwde veranda maakt dat u nagenoeg het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven.

Via de achterentree bereikt u de praktische bijkeuken, voorzien van een uitstortgootsteen, aansluitingen voor het witgoed en voldoende bergruimte.

Vanuit de hal is tevens de royale inpandige garage bereikbaar.

Een bijzonder pluspunt is dat het landhuis volledig is onderkelderd. Hier bevinden zich twee praktische bergruimtes en een royale verblijfsruimte die veel gebruiksmogelijkheden biedt. De huidige eigenaren hebben met de eigen bar en biljart deze ruimte onder andere gebruikt voor gezellige avonden met familie en vrienden.

Verdieping:

Een zeer ruime overloop met separaat toilet en bergkasten, er zijn 3 slaapkamers en een badkamer welke voorzien is van douche, ligbad, wastafel en infrarood sauna.





Basement



Begane grond



Verdieping

BIJGEBOUWEN

Op het perceel staan een aantal bijgebouwen:

- Het “kokhuus” welke in gebruik is als gastenverblijf, waarin een slaap-/badkamer aanwezig is;
- Een glazen serre/overkapping waar het heerlijk windvrij vertoeven is;
- Een hooiberg met jacuzzi en aangebouwde carport;
- Houtschuur met ruimte voor het tuingereedschap;
- Een vrijstaande schuur met enerzijds ruimte voor hobbydieren en anderzijds een werkplaats. Aangebouwd is een volière;
- Een lage overkapping waar bijvoorbeeld een aanhanger onder geplaatst kan worden.



BUITENGEBEUREN

Het landhuis is prachtig gelegen aan een rustige, niet doorgaande weg en staat op een royaal perceel van maar liefst 7.440 m².

De ruime oprit biedt volop gelegenheid voor het parkeren van meerdere auto's.

De fraai aangelegde tuin rondom de woning vormt een groene en sfeervolle omgeving met diverse borders, een prachtige vijver, een royaal gazon met 2 robotmaaiers, karakteristieke solitaire bomen en verschillende fruitbomen.

Het gehele perceel kan beregend worden uit eigen bron (3 stuks) er zijn circa 30 pop-up sproeiers.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een weide, waar momenteel enkele geitjes en kippen worden gehouden.

Ook aan de achterzijde is een ruime weide aanwezig, die uitstekende mogelijkheden biedt voor het houden pony's.

Een ideale plek voor liefhebbers van ruimte, buitenleven en dieren.

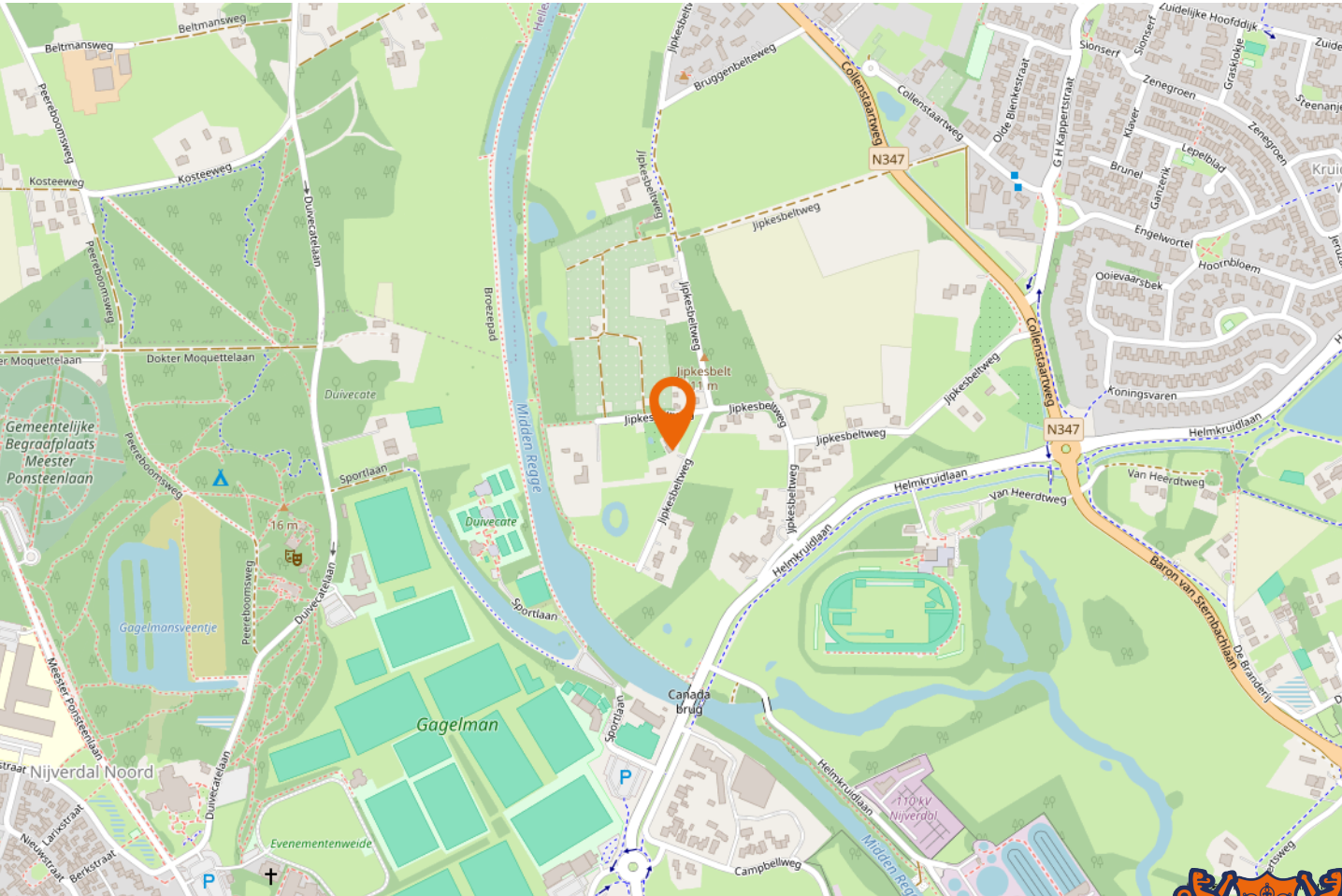
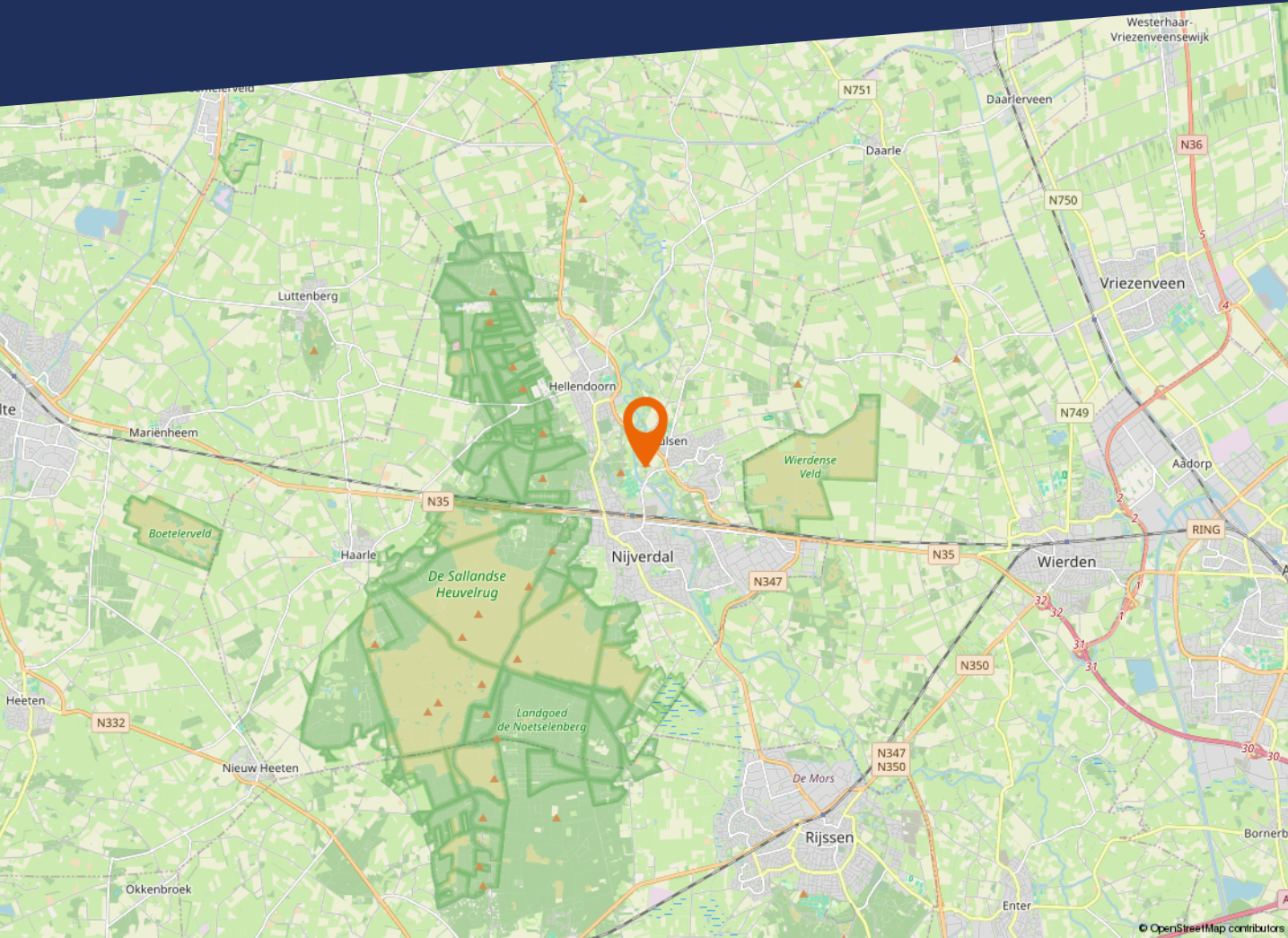


LOCATIE

Op deze unieke locatie komen het karakter van het buitengebied en de voorzieningen van het dorp op een mooie manier samen. Vanuit Hulsen bent u zo in het groen van de Sallandse Heuvelrug, terwijl het centrum van Nijverdal op korte afstand ligt. Nijverdal biedt een compleet voorzieningenaanbod met een gezellig centrum, diverse winkels, supermarkten, horecagelegenheden, scholen en sportverenigingen. Ook zijn er goede verbindingen met omliggende plaatsen en steden. Daarmee is dit een fijne woonomgeving voor wie vrij en landelijk wil wonen, maar dagelijkse voorzieningen graag dichtbij heeft.

Afstand van de Jipkesbeltweg 12, Nijverdal tot aan de volgende steden:

Plaats	Afstand	Reistijd
Nijverdal	2 km	4 minuten
Hellendoorn	2 km	5 minuten
Wierden	10 km	14 minuten
Almelo	16 km	18 minuten
Enschede	37 km	30 minuten
Deventer	32 km	40 minuten
Zwolle	36 km	45 minuten



KADASTER

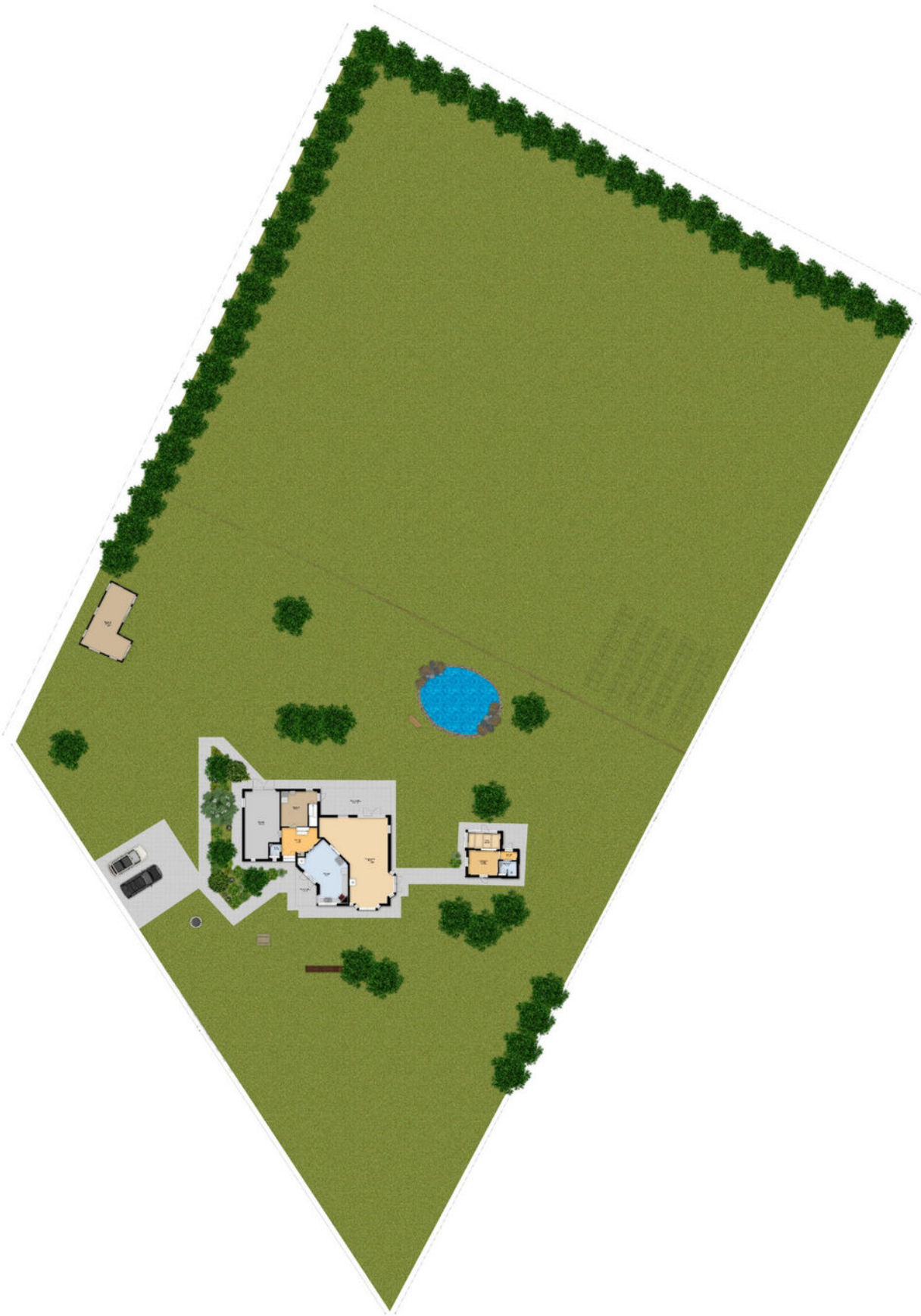
Kadastrale gegevens	
Gemeente	Hellendoorn
Sectie	G
Nummer	2708
Oppervlakte	7440 m²

Bestemmingsplan

Volgens het Omgevingsloket heeft het perceel deels de bestemming Wonen, deels Agrarisch met Waarden en deels Tuin. Meer informatie hierover is verkrijgbaar via de gemeente Hellendoorn of via het Omgevingsloket.nl - regels op de kaart.

Nutsvoorzieningen

Dit object is aangesloten op gas, water, elektriciteitsnet alsmede het gemeentelijk riool. Dataverkeer gaat via een glasvezelaansluiting.





KROMHOF  PULLEN

Prijsindicatie: € 1.175.000 k.k.

Aanvaarding: in overleg



Waarborgsom / bankgarantie

Wanneer u als koper een bieding uitbrengt op een object uit onze portefeuille en er komt een koopovereenkomst tot stand, dan wordt door de verkoper een waarborgsom of bankgarantie van u verlangd. Deze waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient binnen 2 weken nadat de koopovereenkomst definitief geworden is, gestort te zijn.

Disclaimer

De gegevens in deze prospectus zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld. De plattegronden zijn gemaakt op basis van door derden aangeleverde gegevens. Aan eventuele onjuistheden in de aangeboden informatie kunnen geen rechten ontleend worden.

werken in het buitengebied, agrarisch onroerend goed en landgoederen. Onze expertise is zeer breed en we beschikken over een landelijk netwerk.

ONAFHANKELIJK

De zorg voor uw object of project nemen wij graag over en we staan u met gedegen advies terzijde. Uw wens als opdrachtgever wordt altijd discreet behandeld. Doordat wij zelfstandig zijn en niet gelieerd aan een ander bedrijf, bank of instelling kunnen wij u van dienst zijn als geheel onafhankelijk adviseur.

BETROKKEN

Onze werkwijze kenmerkt zich door betrokkenheid. Wij zijn goed geïnformeerd en oprecht geïnteresseerd in onze opdrachtgevers. Wij nemen ruim de tijd voor bezichtigingen en zorgen dat we ons optimaal voorbereiden wanneer u ons voor adviestrajecten inschakelt. Wij begrijpen bijvoorbeeld dat bij de planvorming van nieuwe projecten oog voor alle partijen relevant is om succesvol te zijn. Maar ook dat de verkoop van een woning een ingrijpende gebeurtenis is. Aandacht voor die emotie en gedegen advies zorgen uiteindelijk voor een soepele samenwerking.

DESKUNDIG

Naast de bemiddeling van exclusief onroerend goed zijn wij vakkundig partner bij gebiedsontwikkeling op het platteland, de steden of juist de stadsranden. Wij worden, al dan niet in combinatie met ons uitgebreide netwerk van deskundigen en adviesbureaus, door diverse opdrachtgevers ingezet voor complexe vraagstukken. Uiteraard zijn wij op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen binnen ons vakgebied, omdat wij ons doorlopend bijscholen. Tevens worden we hierin gefaciliteerd door de NVR en VastgoedPro. Uiteraard zijn wij gecertificeerd in de daartoe bestemde registers.

DESKUNDIG, BETROKKEN EN BETROUWBAAR

Landerijenbureau Kromhof-Pullen is uw deskundige en betrouwbare makelaar en rentmeester in Oost-Nederland. Onze kerntaak is de bemiddeling bij de aan- en verkoop van onroerend goed. Daarnaast leggen wij ons toe op taxaties en rentmeesterschap.

LANDERIJENBUREAU KROMHOF-PULLEN

Wie op zoek is naar een makelaar op niveau kan niet om Landerijenbureau Kromhof-Pullen heen. Al sinds de jaren zeventig weten zowel eigenaren als kopers van landgoederen, villa's, herenhuizen, (woon)boerderijen en overige bijzondere woningen de weg naar ons kantoor te vinden. In ons portfolio treft u woningen aan met een bijzonder tintje. We richten ons daarbij op het midden en hoge segment van de markt.

DESKUNDIGE RENTMEESTERS

Onze rentmeesters zijn ervaren vastgoed-specialisten. Het landelijk gebied, het overgangsgedebied tussen het platteland en de bebouwde kom en tegenwoordig ook de stad behoren tot ons werkterrein. Kromhof-Pullen heeft kennis op het gebied van de meest uiteenlopende zaken in huis. Complexe vraagstukken zoals planontwikkeling,

grondverwerving of onteigening zijn voor ons bekend terrein. Door ons brede blikveld denken wij niet in problemen, maar in kansen. U kunt altijd vertrouwen op de hulp en begeleiding van een rentmeester met visie en kennis van de huidige markt.

JARENLANGE EXPERTISE

Jarenlange ervaring heeft ons ruim inzicht gebracht over een breed scala aan vraagstukken met betrekking tot onroerend goed. Wilt u bijvoorbeeld de functie van uw agrarische onderneming veranderen? Wilt u weten wat de voor- en nadelen van erfpacht zijn? Of bent u op zoek naar een partner die u kan adviseren over uw grondposities of vastgoedportefeuille? Weet dan dat Kromhof-Pullen een betrouwbare partner is. U kunt er van op aan dat wij deskundig advies geven en dat belangenverstrengeling te allen tijde voor-komen wordt.

OOST NEDERLAND, ONS WERKGEBIED

Wij zijn actief als makelaar en rentmeester in het landelijk en stedelijk gebied. Twente, Salland en de Achterhoek vormen het hart van ons werkgebied. De markt in Oost-Nederland kennen wij als geen ander als het gaat om exclusieve huizen, wonen en

TAXATIES

Taxaties voor diverse doeleinden, van financiering tot boedelscheiding.



RENTMEESTERSCHAP

Planontwikkeling, onteigening, planschade, grondverwerving, erfpacht en advisering.



MAKELAARDIJ

Aankoop en verkoop van buitengewoon onroerend goed.





BREED INZETBAAR

Kromhof-Pullen is breed inzetbaar. Bijvoorbeeld voor de aankoop van een fraaie woonboerderij, een stadsvilla, de verkoop van rood-voor-roodkavels of een uiterst luxe landgoed, het initiëren en begeleiden van plannen op het gebied van stadsvernieuwing, een taxatie van de schadeloosstelling bij onteigening of de begeleiding bij pachtbeëindiging. Deze brede inzetbaarheid maakt ons een aantrekkelijke adviseur voor diverse opdrachtgevers. Zo werken wij voor zowel particulieren als voor ondernemers, overheden, projectontwikkelaars en beleggers in vastgoed.

Wij zijn aangesloten bij:



MAAK KENNIS MET ONS

Ervaar zelf wat betrokken, betrouwbaar en deskundig betekent. Vertrouw op Kromhof-Pullen als u een gedreven makelaar of rentmeester zoekt. Wij nodigen u van harte uit om persoonlijk met ons kennis te komen maken.

Landerijenbureau Kromhof-Pullen
Deldenerstraat 61
7551 AC Hengelo

Telefoon: 085 273 28 00
E-mail: info@kromhofpullen.nl

Uitgebreide achtergrondinformatie over onze diensten vindt u op:
www.kromhofpullen.nl

**UW PARTNER VOOR
BIJZONDER ONROEREND GOED
EN RENTMEESTERSCHAP**

