TE KOOP

Hoornbloem 10

Nijverdal

Vraagprijs

€ 850.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	16
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27

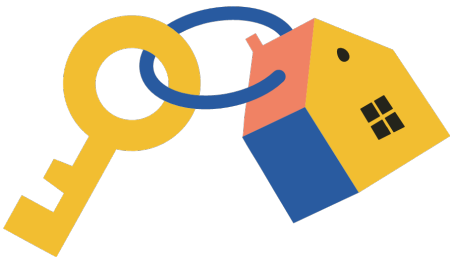
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Gerenoveerde woonboerderij waar comfort en authenticiteit elkaar ontmoeten!

Op een ruime kavel van 1145 m2 ligt deze fraaie woonboerderij. Aan de rand van Hulsen, midden in de woonwijk, maar met een groot gevoel van privacy door de groene oase rondom de woning.

De woning is gelegen aan een rustige straat. Opvallend zijn de volwassen bomen, de ruime oprit, carport, overkapping met beglazing en sauna alsmede de rietgedekte kap en de oude woonboerderij met staldeuren. Wat een sfeer!

Indeling:
Begane grond: entree, hal met trapopgang, toilet met fonteintje, wasruimte, studeerkamer, keuken, woonkamer met authentieke gebinten, gashaard, openslaande tuindeuren en een prachtige gietvloer plus vloerverwarming. De keuken beschikt over de nodige apparatuur, te weten; vaatwasser (2024),



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

koelkast, combi-oven, koffiezetapparaat en inductie kookplaat.
De aangelegen slaapkamer maakt slapen en baden op de begane grond mogelijk. De voorzieningen voor een badkamer zijn mogelijk. De slaapkamer is reeds is gebruik als speelkamer en heeft tevens een berging.
De deel (garage) met berging biedt tal van mogelijkheden en opbergruimte. Opvallend zijn de unieke hoge staldeuren die zorgen voor sfeer en gemak.
Eerste verdieping: de luxe badkamer is een heerlijke ruimte om te vertoeven. De badkamer heeft een ruime inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel, radiator en vloerverwarming. Op de verdieping zijn drie ruim bemeten slaapkamers, waarvan één met walk-in-closet. Het separaat toilet is ook op de verdieping gelegen en voorzien van wastafelmeubel.

De tuin is rondom de woning gelegen en biedt verrassend veel groen en privacy. De unieke zitkuil biedt al vroeg in het voorjaar een heerlijke plek om uit de wind te genieten van de voorjaarszon. De blad houdende hagen geven privacy en groen wat een gevoel van vrijheid geeft. De overkapping biedt ruimte om bij de houtkachel te vertoeven met uitzicht op het groen. Verder is er een infrarood sauna aangelegen en aanleg voor een buitendouche inbegrepen bij de mogelijkheden. Er zijn diverse terrassen bij de woning, waardoor zon of schaduw kan worden opgezocht. De carport en oprit bieden voldoende plaats voor meerdere auto's.

Bijzonderheden:
- Bouwjaar omstreeks 1930
- Energielabel C
- CV (2010)
- Perceel 1145 m2
- Rond 1996 en 2019 gerenoveerd
- 10 zonnepanelen
- Schilderwerk 2023
- Bron met beregeningsinstallatie tuin
- Sauna, overkapping, carport

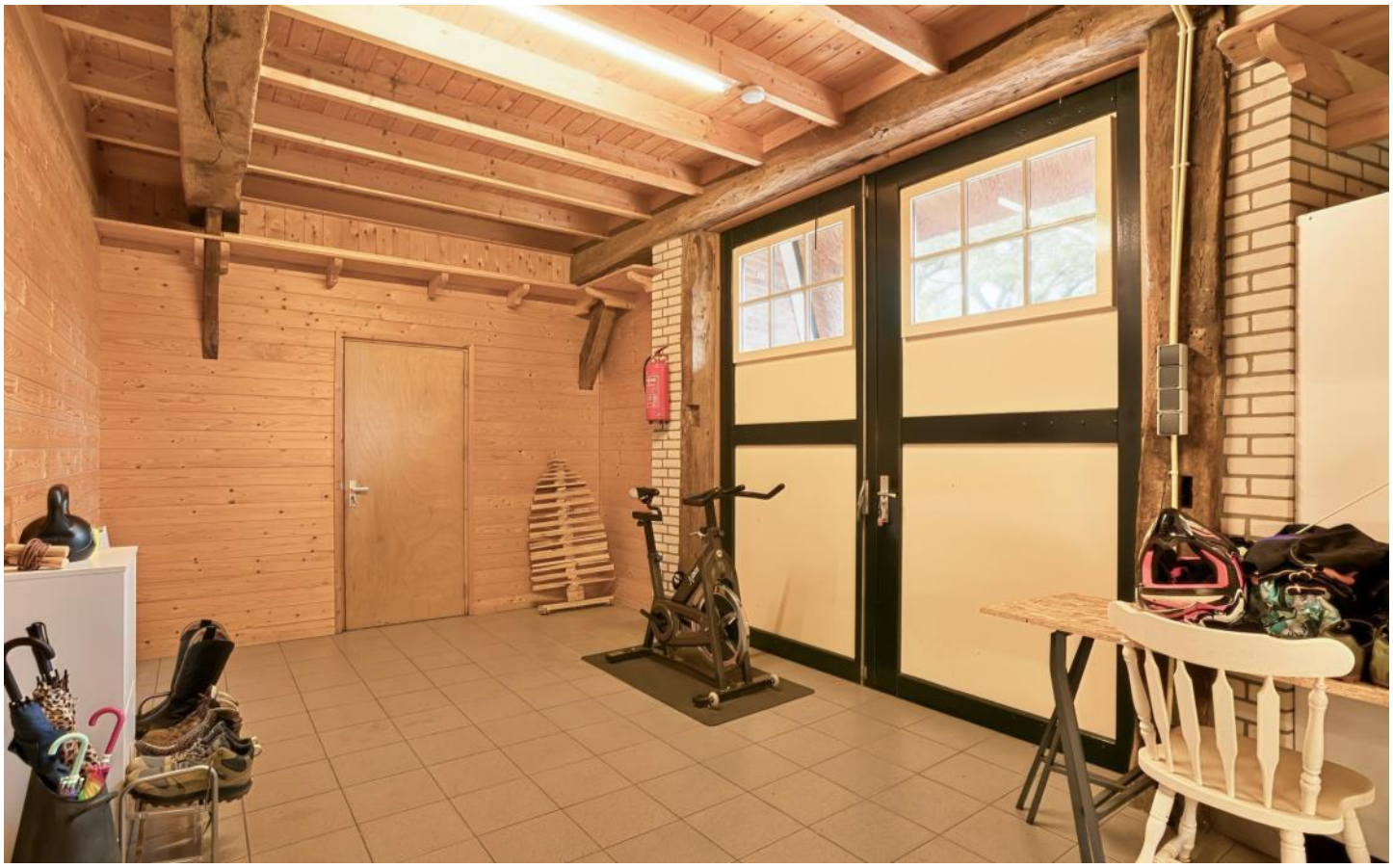
FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S



FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

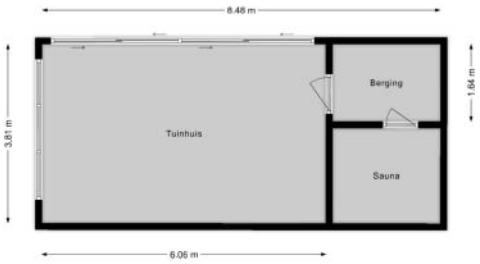
FOTO'S

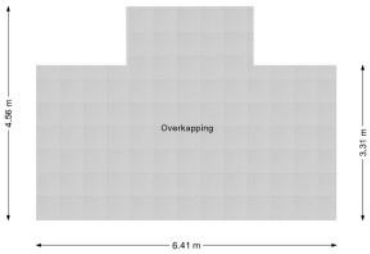
FOTO'S

FOTO'S

2.18 m
2.28 m
8.25 m
10.66 m
<1.50m
Berging
Garage
Multifunctionele ruimte
Hal
Toilet
Bijkeuken
Kast
Kantoor
MK
Entree
Woonkamer
Keuken
4.56 m
3.22 m
9.90 m
5.74 m
3.28 m
2.83 m
2.13 m
2.66 m
4.89 m
1.58 m
2.50 m
7.59 m
3.67 m

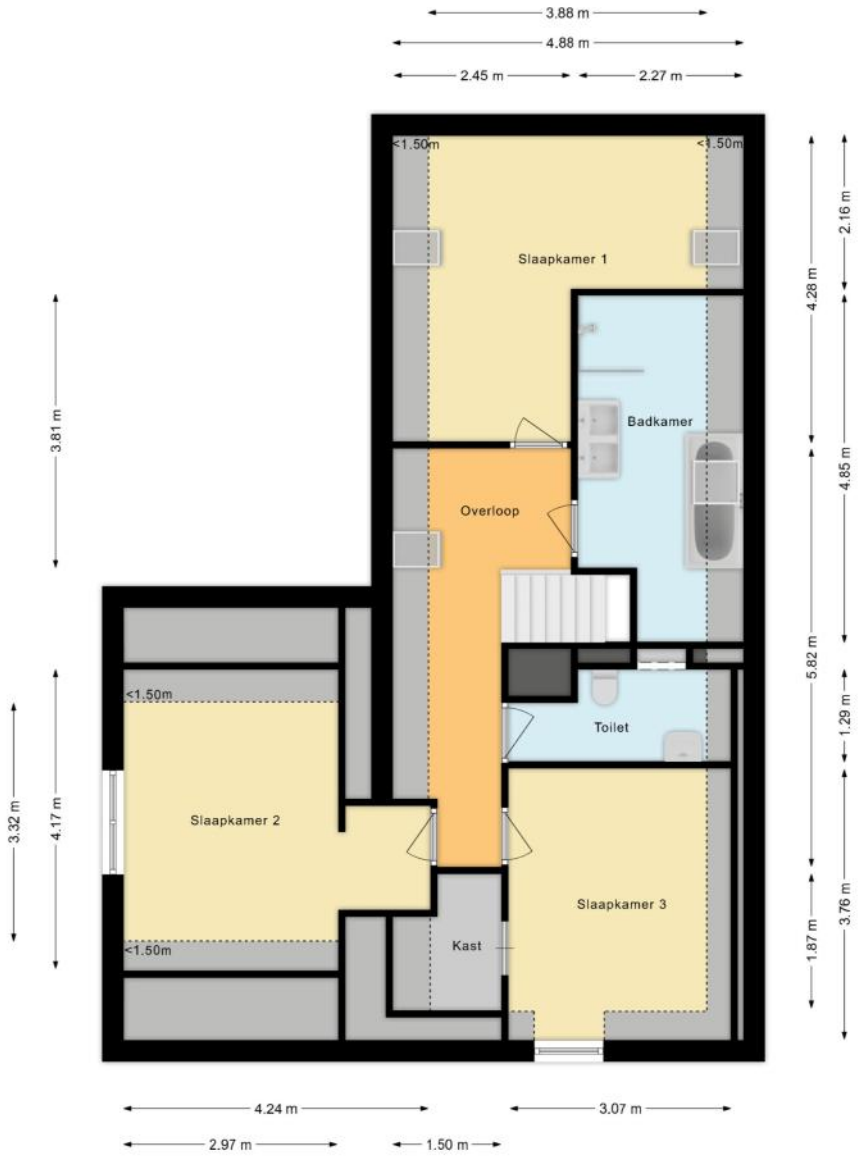
3.88 m
4.88 m
2.45 m
2.27 m
<1.50m
Slaapkamer 1
Badkamer
Overloop
Toilet
Slaapkamer 2
Slaapkamer 3
Kast
3.81 m
3.32 m
4.17 m
2.16 m
4.28 m
4.85 m
5.82 m
1.29 m
1.87 m
3.76 m
4.24 m
3.07 m
2.97 m
1.50 m


8.48 m
Berging
Tuinhuis
Sauna
3.81 m
1.64 m
6.06 m

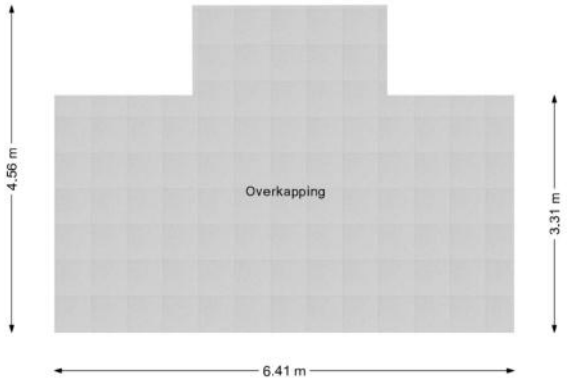

Overkapping
4.56 m
3.31 m
6.41 m

PLATTEGRONDEN

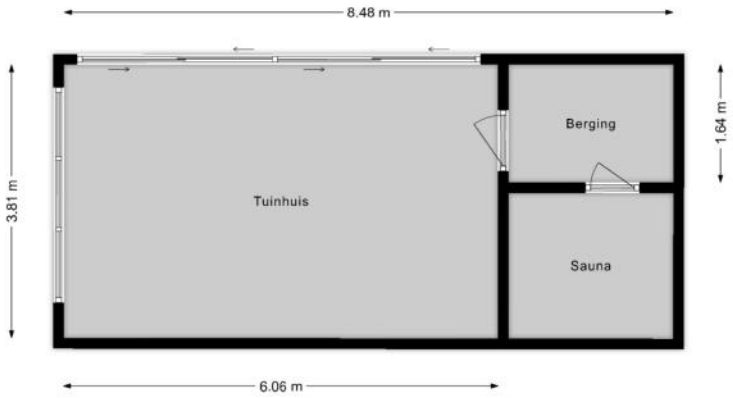
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Vrijstaande woning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1936**
Soort dak	**Samengesteld dak**
Materiaal dak	**Riet**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**1145 m²**
Inhoud	**873 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**168 m²**
Overige inpandige ruimte	**45 m²**
Externe bergruimte	**32 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**7 kamers (waarvan 5 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 2 aparte toiletten**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, dubbele wastafel, inloopdouche, vloerverwarming**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen en een kelder**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Sauna, Glasvezel kabel, Zonnepanelen**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR-glas**
Verwarming	**Cv-ketel, Gaskachels, Vloerverwarming gedeeltelijk**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Nefit**
Bouwjaar cv-ketel	**2010**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In woonwijk**
Tuin	**Tuin rondom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Inpandig**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Op eigen terrein**

Kadastrale gegevens

Hellendoorn B 3741

Oppervlakte	**1145 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
Sauna met toebehoren	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Keukenblok garage blijft achter
Planken walk in closet blijft achter
Opbergkasten overloop blijft achter
Extra dakpannen en tegels blijft achter
Trampoline blijft achter
Planken berging slaapkamer beg grond blijft achter
Kasten wasruimte blijft achter

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hellendoorn
Sectie	B
Perceel	3741

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

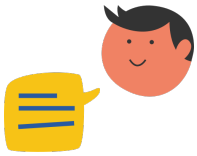
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.