HANNINK
MAKELAARS

Wij brengen dromen thuis



Anemoon 52
7443 LH NIJVERDAL

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 629.000 k.k.
Woonoppervlakte	142 m²
Perceeloppervlakte	469 m²
Inhoud	551 m³
Bouwjaar	1993
Energielabel	B

OMSCHRIJVING

Levensloopbestendig wonen met een vrij uitzicht over de weilanden

Rustig wonen, volop genieten van het buitenleven én alle ruimte om comfortabel te wonen, nu en in de toekomst. Aan de Anemoon 52 in Nijverdal vindt u deze verrassend ruime en levensloopbestendige woning, gelegen in de geliefde Kruidenwijk, op een brede kavel van 469 m² grond. De combinatie van een slaapkamer en badkamer op de begane grond, twee royale slaapkamers en een tweede badkamer op de verdieping én een fraai aangelegde tuin met een uniek uitzicht over de achtergelegen weilanden maakt dit tot een bijzonder fijne plek om thuis te komen.

Indeling
Bij binnenkomst valt direct de prettige indeling van de woning op. De hal met toiletruimte geeft toegang tot de royale living, waar de tegelvloer met vloerverwarming zorgt voor een aangenaam wooncomfort. De open keuken is voorzien van een Bosch inductiekookplaat (2018), Bosch vaatwasser (2021), Bosch afzuigkap (2018) en een combimagnetron. Deze open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en beschikt over een gerenoveerde keukenopstelling. De woonkamer is voorzien van elektrisch bedienbare screens, de serre is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherm en een elektrisch bedienbaar screen.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, voorzien van een wastafel, de cv-installatie en een achterdeur naar buiten. De Remeha cv-ketel (CW5) is vernieuwd in 2024.

Op de begane grond bevindt zich bovendien een ruime slaapkamer van circa 13 m². De aangrenzende badkamer is in 2022 vernieuwd en ingericht met een douche en wastafelmeubel. Daarmee biedt deze woning alles om gelijkvloers te kunnen wonen, zonder concessies te doen aan ruimte en comfort.

Een heerlijke aanvulling op de leefruimte is de in 2002 aangebouwde serre van circa 5,3 x 2,5 meter. Dankzij de schuifpui staat deze ruimte in directe verbinding met het zonneterras. Een fijne plek om al vroeg in het voorjaar van het buitenleven te genieten en ook op minder zonnige dagen comfortabel buiten te zitten.

Verdieping
Ook de verdieping verrast door de ruimte. De royale overloop geeft toegang tot twee bijzonder ruime slaapkamers van elk circa 20 m². Ideaal als slaapvertrekken, maar ook uitstekend geschikt als werk-, hobby- of logeerkamer.

De badkamer op deze verdieping dateert uit 1993 en is voorzien van een ligbad, een tweede toilet en een vaste wastafel. Dankzij deze extra voorzieningen is de woning ook zeer geschikt voor wie graag meerdere slaap- en badkamermogelijkheden tot zijn beschikking heeft.

Een vlizotrap leidt naar een ruime bergzolder.

Garage
Aan de woning bevindt zich een aangebouwde garage van circa 20 m². Deze is volledig geïsoleerd, voorzien van een nieuwe kanteldeur, verwarmd en beschikt over vloerbedekking. Hierdoor is het niet alleen een praktische plek voor opslag of het stallen van spullen, maar ook een prettige ruimte voor klussen of het uitoefenen van een hobby.

OMSCHRIJVING

Een tuin om van te genieten
De achtertuin is zonder twijfel een van de grote pluspunten van deze woning. De verzorgde aanleg en het vernieuwde terras vormen een fijne basis om heerlijk buiten te zitten. Maar wat deze tuin echt bijzonder maakt, is het vrije uitzicht over de achtergelegen weilanden. Hier ervaart u een gevoel van ruimte en rust dat niet vanzelfsprekend is in een woonwijk.

Ook aan de zijkant van de woning bevindt zich een terras.

Wonen in de Kruidenwijk, met natuur en voorzieningen dichtbij
De woning ligt in de Kruidenwijk, een prettige woonomgeving in Nijverdal. Dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand, waaronder winkels in het wijkwinkelcentrum. Ook medische zorg is in de omgeving aanwezig.

Daarnaast is de ligging aantrekkelijk voor liefhebbers van natuur en wandelen of fietsen. De groene omgeving van de Sallandse Heuvelrug biedt volop mogelijkheden om eropuit te trekken. Ook het Wierdense Veld, een bijzonder natuurgebied met Natura 2000-status, ligt in de regio en nodigt uit om te genieten van rust, ruimte en natuur.

Kenmerken op een rij
• Woonoppervlakte ca. 142 m²
• Kavel 469 m²
• Inhoud ca. 551 m³
• Garage ca. 20 m², met carport
































Dash





















































Anemoon



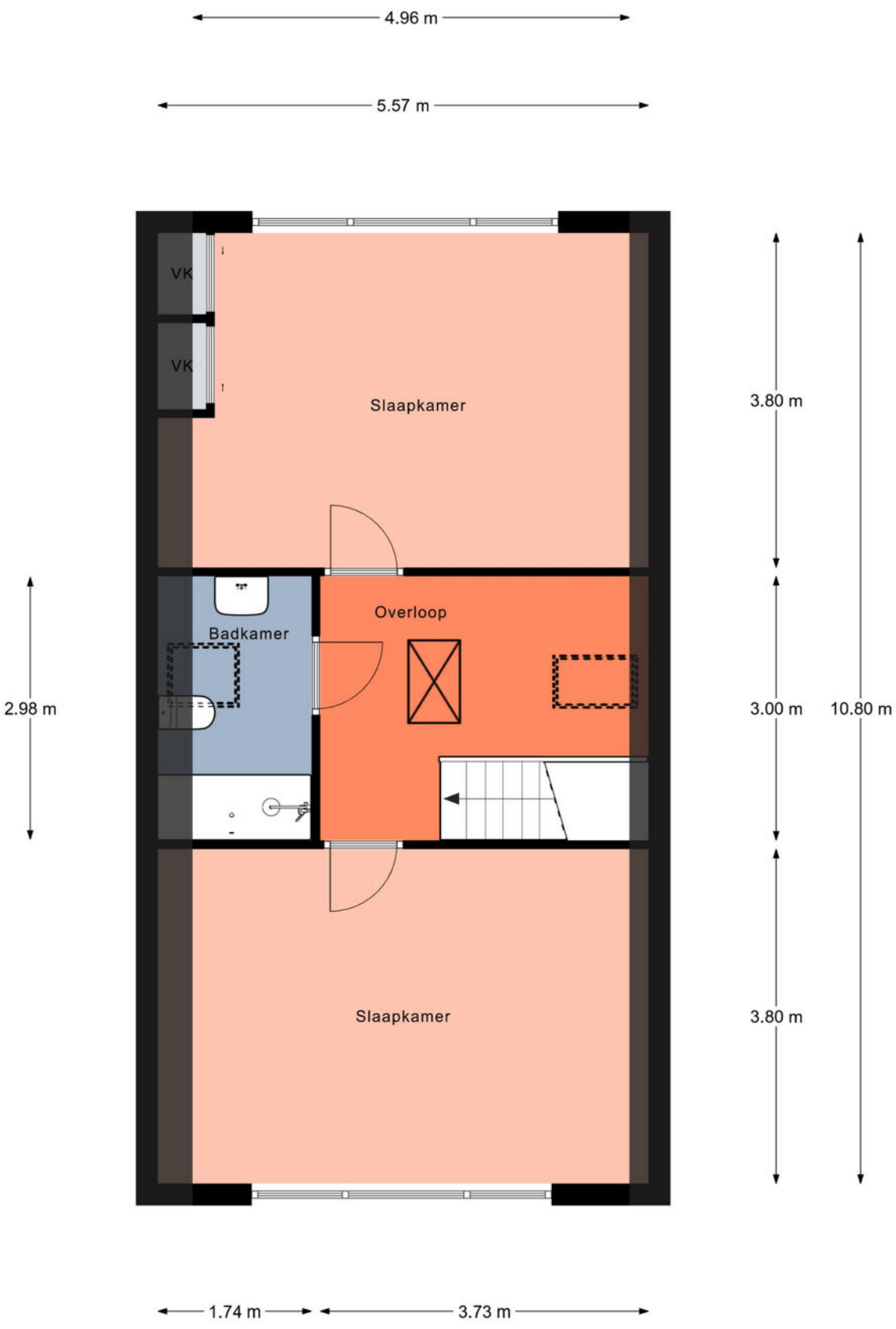


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© Realax www.realax.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: anemoon 52



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

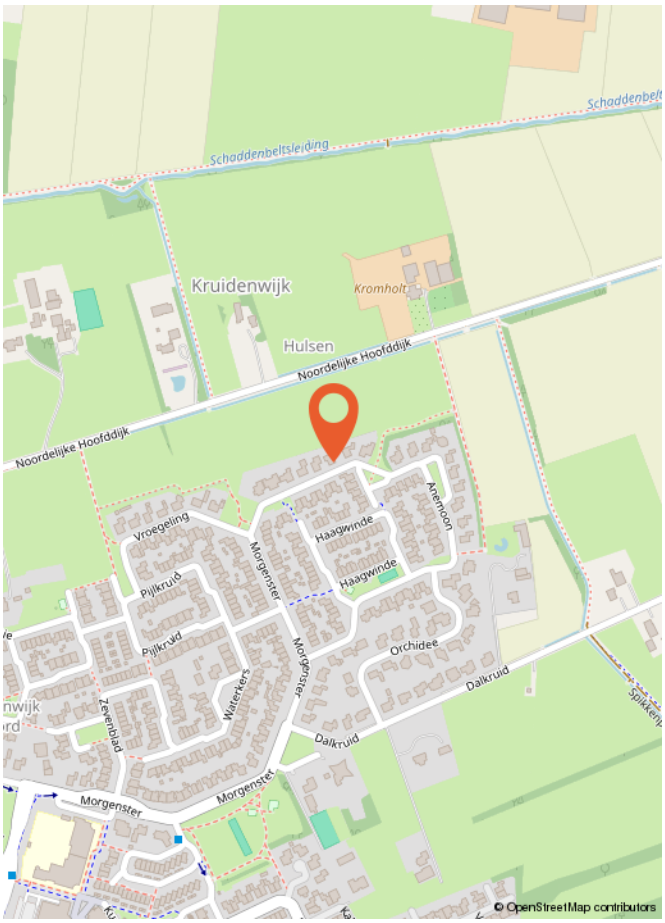
Kadastrale gemeente	Hellendoorn
Sectie	B
Perceel	3472

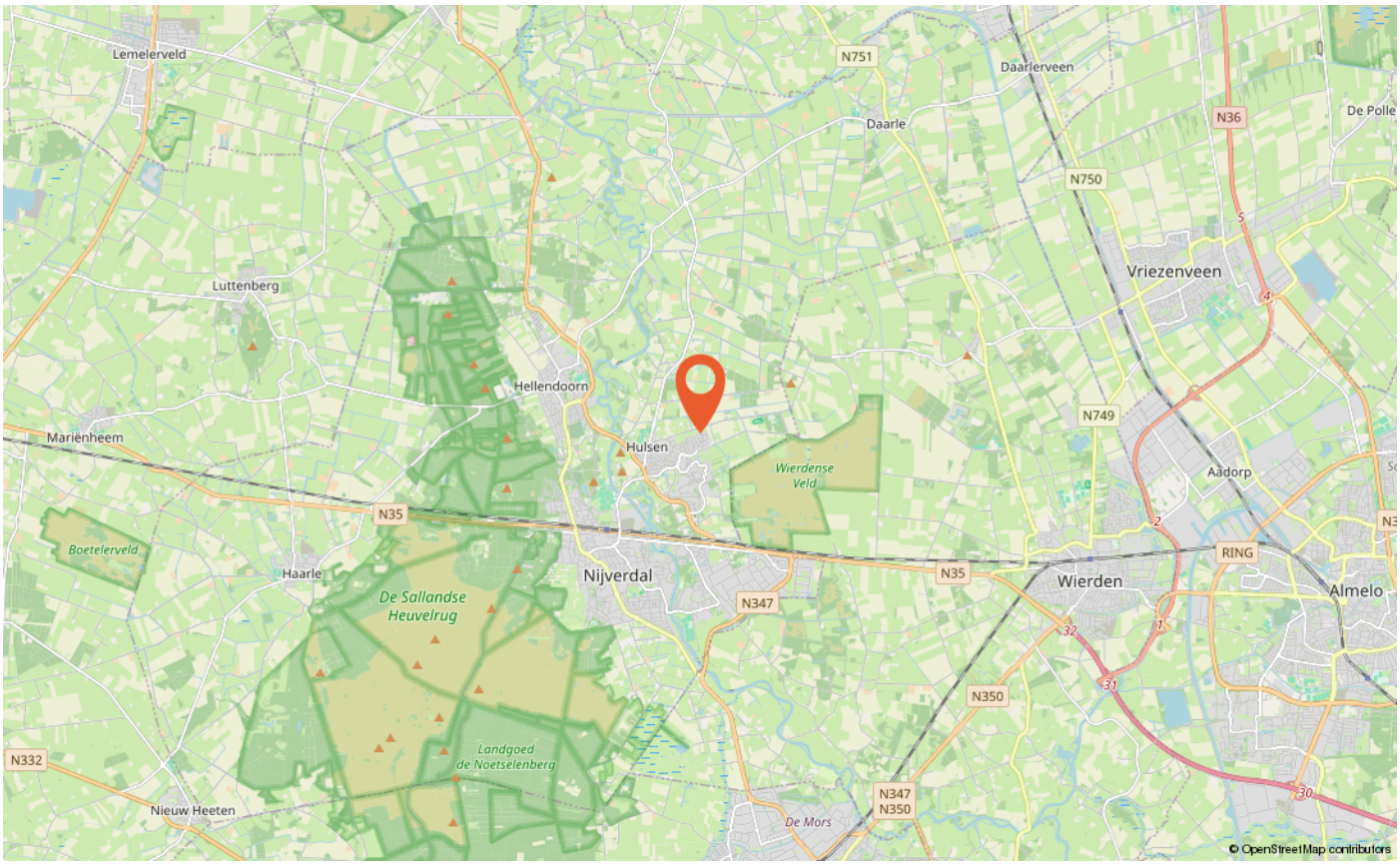
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 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.

LOCATIE


Schaddenbeltsleiding
Kruidenwijk
Kromholt
Hulsen
Noordelijke Hoofddijk
Noordelijke Hoofddijk
Vroegeling
Haagwinde
Anemoon
Morgenster
Haagwinde
Pijlkruid
Pijlkruid
Orchidee
Dalkruid
Waterkers
Zeepbladd
Dalkruid
Morgenster
Morgenster
Spijkenis
© OpenStreetMap contributors


Lemelerveld
N751
Daarlerveen
Daarle
N36
De Polle
N750
Luttenberg
Vriezenveen
Hellendoorn
Hulsen
Wiersense Veld
N749
Marienheem
Aadorp
N35
Boetelerveld
Haarle
Nijverdal
N35
Wierden
RING
Almelo
N347
De Sallandse Heuvelrug
N350
N332
Landgoed de Noetselenberg
Nieuw Heeten
N347
N350
De Mors
© OpenStreetMap contributors

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Screens, 5 stuks	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koelkast en vriezer in garage		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- afvalbak		X	
Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Bloempotten en eend		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Slanghaspels		X	
Tuin - Bebouwing			
Houten tuinbank		X	
Tuin - Overig			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Tuintafels en stoelen		X	
- Zonnewijzer buiten		X	

EXTRA INFORMATIE

Wat is kosten koper?
Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen.

Onder kosten koper vallen de volgende kosten:
-Er zijn verschillende percentages door de overheid vastgesteld met betrekking tot de overdrachtsbelasting. Zo geldt voor een woning met aanhorigheden een ander tarief dan bijvoorbeeld voor (agrarische)cultuurgrond. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de belastingdienst of een notaris.

- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (en koopovereenkomst)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:
- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
Deze kosten zijn afhankelijk van de hoogte van de af te sluiten hypotheek.

Onder kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/ haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?
U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is.U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Wanneer heb ik een deal?
U heeft pas een deal als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend.

Hoe komt de koop tot stand?
Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt Hannink Makelaars de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Meestal worden er naast de eerder genoemde punten nog een aantal aanvullende afspraken opgenomen in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan zult u dit bij het uitbrengen van uw bod moeten melden. Het is zaak dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog van de aankoop van de woning afzien. Ziet de koper tijdens de wettelijke bedenktijd niet af van de koop van de woning, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Indien koper zich beroept op een ontbindende voorwaarde dient de mededeling van ontbinding binnen de termijn als bedoeld in artikel 15 van de NVM Koopakte te zijn ontvangen door de wederpartij of diens makelaar. Deze mededeling dient te geschieden bij "aangetekende brief met bericht handtekening retour" of "telefaxbericht met verzendbevestiging".

Bankgarantie/waarborgsom
Het is gebruikelijk dat in de koopovereenkomst wordt opgenomen dat koper een bankgarantie stelt voor een bedrag van 10% van de koopsom.

Meetinstructie
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie is niet hetzelfde als de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Informatievoorziening
De informatie met betrekking tot de verkoop is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Ter volledigheid attenderen wij u erop dat u als koper een onderzoeks-plicht heeft. Het staat u als (kandidaat-)koper te allen tijde vrij aanvullende informatie in te winnen bij ons of een externe partij.

STAP VOOR STAP VAN KIJKER TOT KOPER

Start

Heeft u na een bezichtiging belangstelling voor de woning?

Nee → Wij stellen het op prijs dat u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het doorgeven aan de verkoper.

Ja

Zijn uw hypotheek mogelijkheden bekend?

Nee → Informeer bij een erkend hypotheekadviseur naar de mogelijkheden.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee → Wij stellen het op prijs dat u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het doorgeven aan de verkoper.

Ja → Kijk verder in deze brochure onder het hoofdstuk 'Extra informatie'.

Is er sprake van een mondelinge overeenstemming?

Ja

KOOPOVEREENKOMST:
Er wordt een koopovereenkomst opgesteld die, na ondertekening, naar de notaris wordt gezonden. Let op: hoewel er vaak over een 'voorlopige' koopovereenkomst wordt gesproken, is de overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan na ondertekening slechts ontbonden worden als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden' in de koopovereenkomst. Vaak wordt bijvoorbeeld het afsluiten van de financiering als ontbindende voorwaarde opgenomen. U heeft pas een overeenkomst als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend.

AFWIKKELING:

• De notaris
De notaris ontvangt van ons de getekende koopovereenkomst. De notaris stelt partijen op de hoogte van de vervolgstappen. De notaris geeft bijvoorbeeld het tijdstip door voor ondertekening van de akte van levering. Ook zal de notaris koper en verkoper om gegevens vragen om de overdracht voor te bereiden. Aanvullend zal de notaris ook de concept akte van levering (indien van toepassing: ook een concept hypotheekakte) en nota van afrekening toesturen.

• De hypotheek
De hypotheek wordt aangevraagd via uw financieel adviseur / bank. Indien noodzakelijk verzorgd de financieel adviseur / bank de bankgarantie, een overbruggingskrediet en/of taxatierapport.

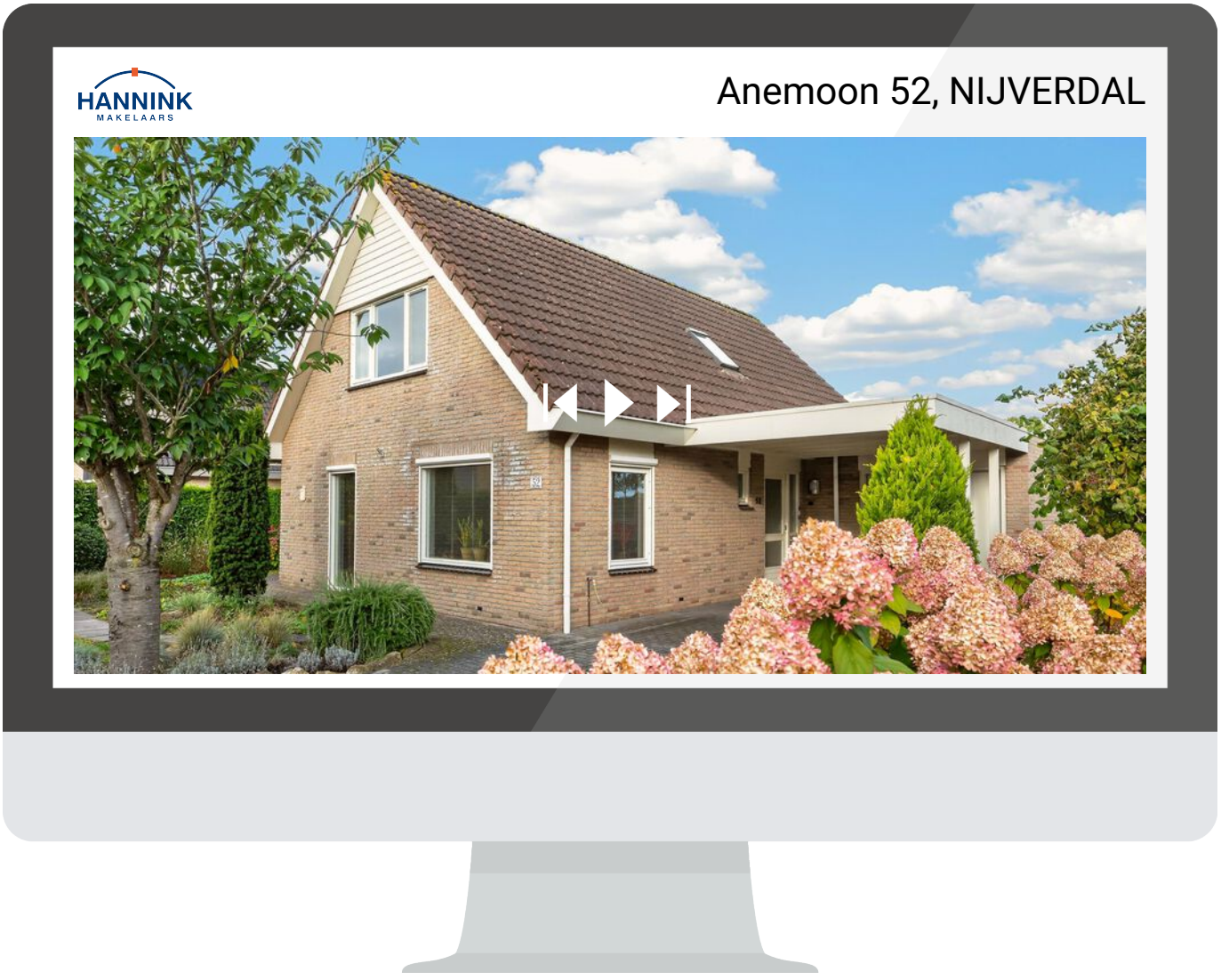
• Laatste inspectie
Voordat u naar de notaris gaat, op de dag van de overdracht, zal nog een laatste inspectie van de woning plaatsvinden. Verkopers, u en wij zijn daarbij aanwezig. Dit is een laatste controle die u in de gelegenheid stelt de woning te controleren.

• De ondertekening
Nadat de akte van levering bij de notaris is getekend, bent u officiëel eigenaar van de woning.

Gefeliciteerd!

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

anemoon52.nl



Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!

ONS TEAM

We zetten ons elke dag vol passie en enthousiasme in voor al jouw woonwensen. We helpen je zodat jij jouw gewenste stap op de woningmarkt kan zetten. We lopen graag net wat harder dan de rest en geven onze klanten de aandacht die ze verdienen. Dat doen we sinds 1932 en dat geeft ons elke dag nieuwe energie!

We begrijpen dat mensen het verschil maken en dat we geen huis, maar een “thuis” verkopen.

Je kunt bij ons terecht voor verkoop, aankoop, verhuur en taxatie.

Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

> "Wij brengen dromen thuis"










Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl

Wij brengen dromen thuis

HANNINK
MAKELAARS