

TEN HOVE

MAKELAARDIJ & TAXATIES



Schapendijk 31 a

7467 PN, Notter

€ 895.000 k.k.

Kenmerken



195 m²

**woonoppervlakte
exclusief**



17670 m²

perceeloppervlakte



865 m³

**inhoud (excl.
bijgebouwen)**



4 royale

**slaapkamers in het
hoofdgebouw**



inruil

**huidige woning is
mogelijk!**

Overdracht

Vraagprijs : € 895.000
Oplevering : in overleg

Bouw

Soort woonhuis : Landhuis, villa
Bouwjaar : 1968
Onderhoud binnen : uitstekend
Onderhoud buiten : uitstekend

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte : 195 m² zonder bijgebouwen
Perceeloppervlakte : 17.670 m²
Inhoud : 865 m³ zonder bijgebouwen

Indeling woonhuis

Aantal kamers : 10 kamers
Aantal slaapkamers : 4 royale slaapkamers
Aantal bouwlagen : 3, inclusief kelder

Energie woonhuis

Isolatie : voorzien van dak-, vloer- en
muurisolatie en dubbele beglazing
c.v.-installaties : c.v.-ketel Nefit (1994)
: c.v.-ketel Remeha (2013)

Bijgebouwen

Multifunctioneel, rietgedekt : twee bouwlagen, geschikt voor
bijgebouw : kantoor/inwoning/hobby,..
zelfvoorzienend
Rietgedekte schuur : voorzien van vliering en
overkapping met dubbele carport
Hooiberg : overkappingsruimte
Werkplaats : royale werkplaats met smeerput
en 48 zonnepanelen
Rietgedekte schaapskooi : sfeervol dierenverblijf in gebruik
als opslagruimte

■ Een stijlvol landhuis!

Schapendijk 31a te Notter: een stijlvol landhuis op een royaal perceel met het ultieme gevoel van 'buiten' wonen!

Bent u op zoek naar de rustgevende ruimte van het buitengebied in het buurtschap Notter, centraal gelegen tussen de kernen van Rijssen, Wierden en Nijverdal? En wilt u daarbij wonen in een weids landschap, met prachtige vergezichten vanaf de keukentafel en rondom omgeven door een heerlijke tuin? Dan is deze royale vrijstaande villa met diverse bijgebouwen wellicht iets voor u!

In een gewilde woonomgeving, te midden van landerijen met adembenemende vergezichten gelegen fraai, rietgedekte landhuis met stijlvolle bijgebouwen, terrassen, tuin rondom, oprit, parkeerplaatsen, boomgaard en weilanden op een perceel van 17.670 m². De ligging in de natuurschoonrijke Reggestreek biedt het ultieme gevoel van 'buiten wonen', maar toch ligt het in de directe nabijheid van Rijssen, Wierden en Nijverdal met alle voorzieningen en verbindingroutes.

Bent u geïnteresseerd? Vraag dan een vrijblijvende bezichtiging aan via

Ten Hove Makelaardij & Taxaties
Bouwstraat 39
7462 AX Rijssen
tel: 0548-540 868
email: info@tenhove.nl

LET OP: inruil van uw huidige woning is bespreekbaar!







Hoogwaardige afwerking

De witgekeimde woning is traditioneel opgetrokken in metselwerk, voorzien van een schilddak welke recent gedekt is met riet (2015). Het hoofdgebouw is vrijwel geheel voorzien van dubbele beglazing en zeer goed onderhouden kozijnen/schilderwerk. In de gehele woning is veel natuursteen verwerkt, zo zijn alle sanitaire ruimtes nog in 2018 vernieuwd en volledig voorzien van natuursteen. Verder is de woning voorzien van alle hedendaagse luxe.





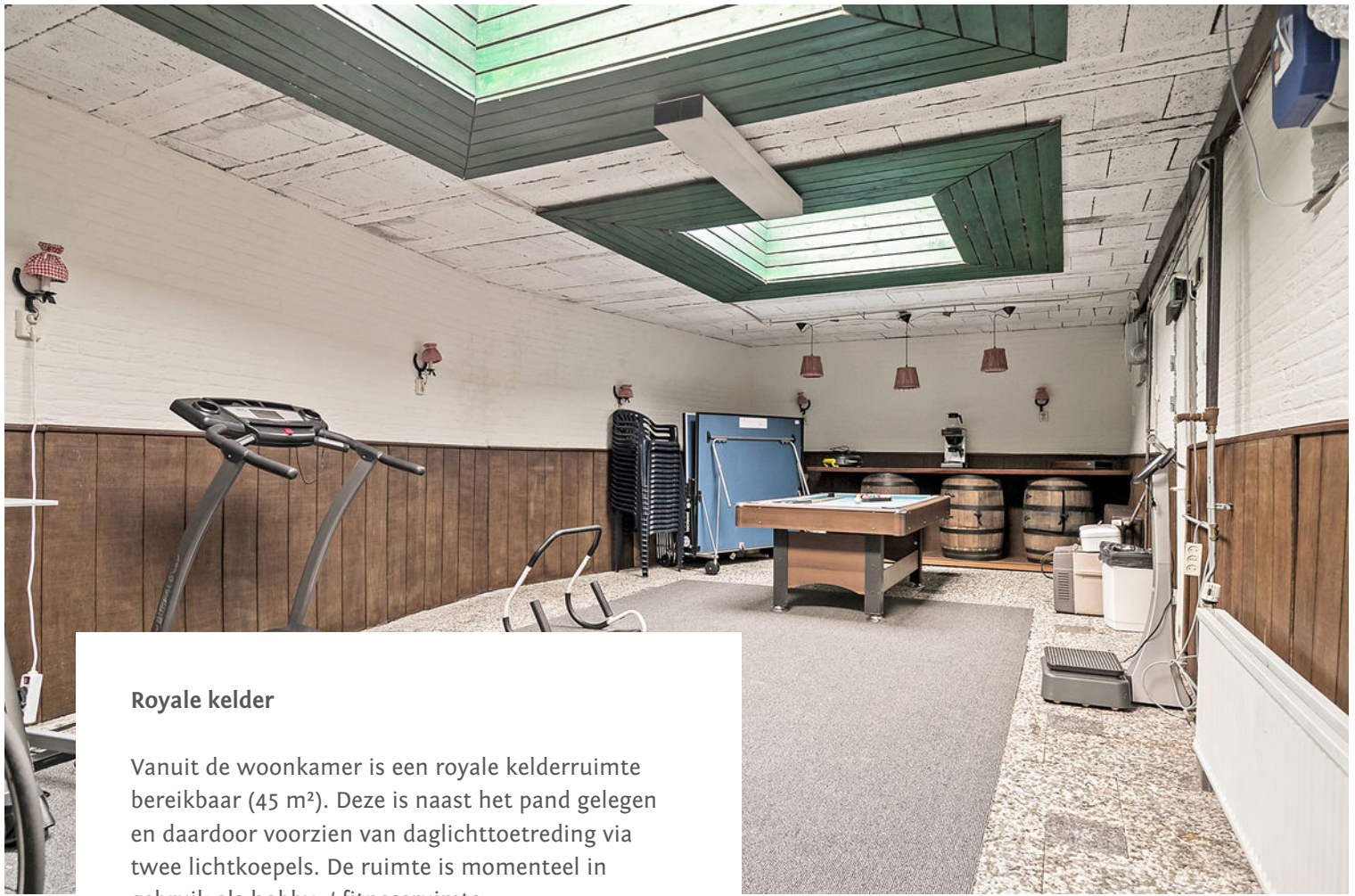


Woonkamer

Vanuit de woonkamer is fraai zicht op de prachtige omliggende tuin. De woonkamer is hoogwaardig afgewerkt en op vrijwel de gehele benedenverdieping is een leistenen vloer met vloerverwarming aanwezig. De ruime en lichte woonkamer is voorzien van een open gashaard met een prachtige natuurstenen schouw, welke in 2015 is gerealiseerd. Verder is vanuit de woonkamer een fraaie natuurstenen trap naar de kelder







Royale kelder

Vanuit de woonkamer is een royale kelderruimte bereikbaar (45 m²). Deze is naast het pand gelegen en daardoor voorzien van daglichttoetreding via twee lichtkoepels. De ruimte is momenteel in gebruik als hobby- / fitnessruimte.



Grote leefkeuken

Deze prachtige leefkeuken moet u van binnen hebben gezien! Vanaf de eettafel is een werkelijk magnifiek uitzicht over de achterliggende weilanden.

De grote leefkeuken is voorzien van een luxe en massief eikenhouten keukenblok met diverse inbouwapparatuur, waaronder een groot origineel AGA-fornuis met vijf ovens, een spoeliland met Quooker en inbouwapparatuur. De keuken geeft verder toegang naar de bijkeuken en via de dubbele schuifpui kunt u naar de veranda. Deze is voorzien van een luxe buitenkeuken met elektra, water- en gas aansluiting, terrasverwarming en screens.



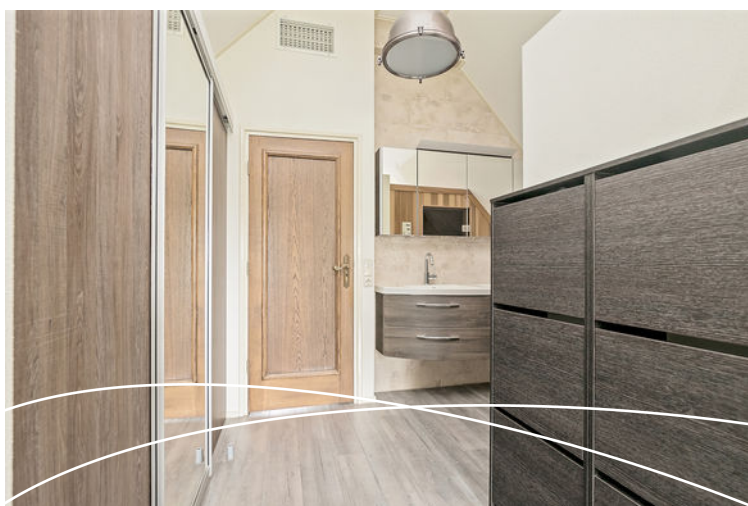


Overige informatie woning

Op de begane grond van de woning is tevens een werkkamer/kantoor of slaapkamer en een in pandige berging aanwezig. Op vrijwel de gehele begane grond is vloerverwarming aanwezig.

De eerste verdieping biedt plaats voor een grote overloop en vier grote slaapkamers. De royale masterbedroom is maar liefst 41 m² en is voorzien van sauna, inloopkast en dubbele wastafel met meubel. De tweede verdieping is een met vlizotrap bereikbare bergzolder, welke vanaf een slaapkamer te bereiken is.

De woonkamer en keuken op de begane grond en de slaapkamers op de etage zijn voorzien van airco. Ook is diverse domotica aanwezig voor het op afstand bedienen van bijvoorbeeld de screens of de verlichting. Tevens is een waterontharder geïnstalleerd.

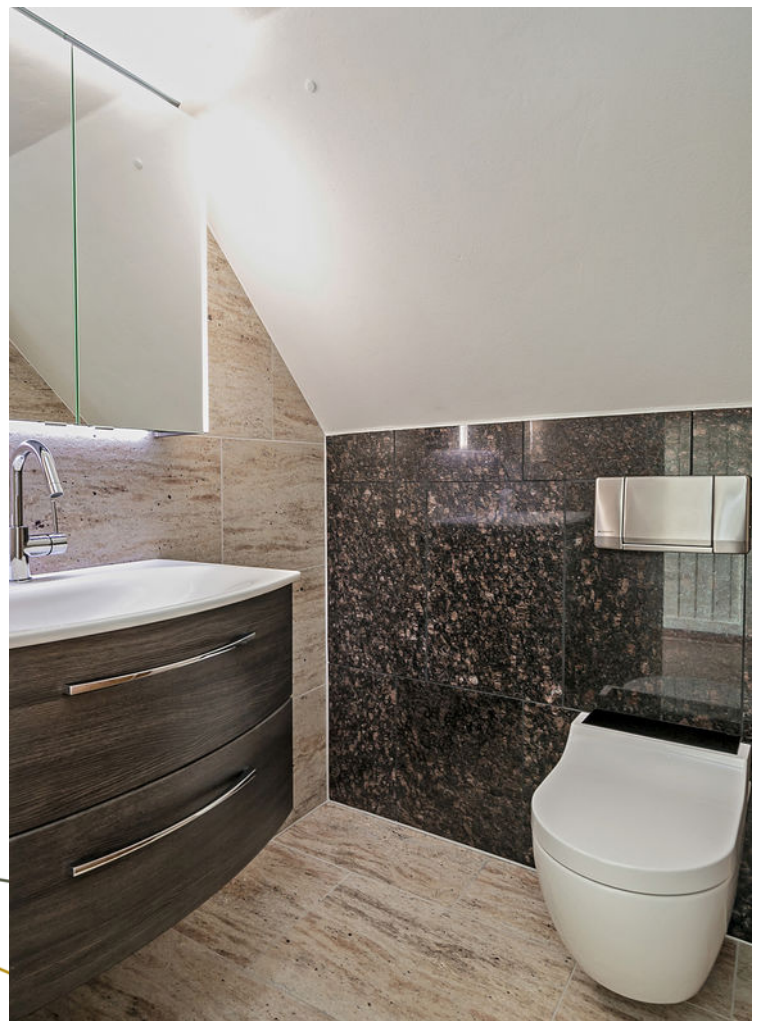




Sanitair

Op de eerste verdieping van de woning is een prachtige, recent vernieuwde badkamer aanwezig. Deze is voorzien van een moderne inloop regen/stortdouche, een wandcloset en een dubbele wastafel met meubel. Verder is nog een vernieuwde, separate toiletruimte met wandcloset en fontein op de eerste verdieping aanwezig.

Op de begane grond en in het grote bijgebouw zijn tevens diverse toiletruimtes aanwezig en het bijgebouw is daarbij voorzien van een badkamer met douchecabine en wastafel.



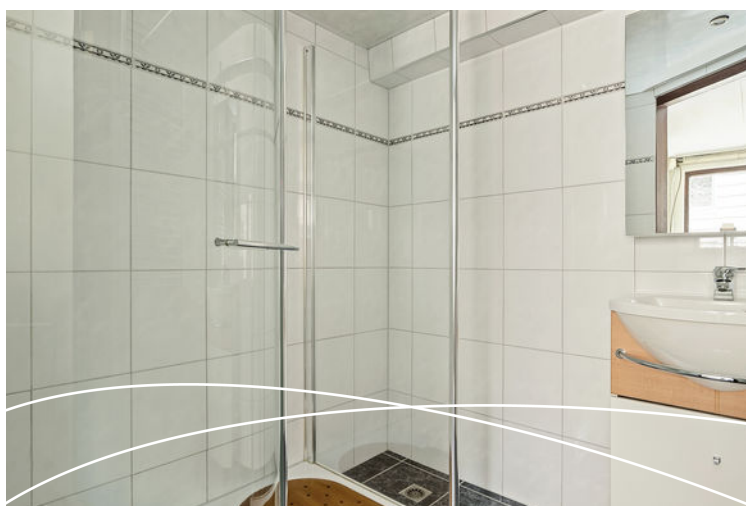


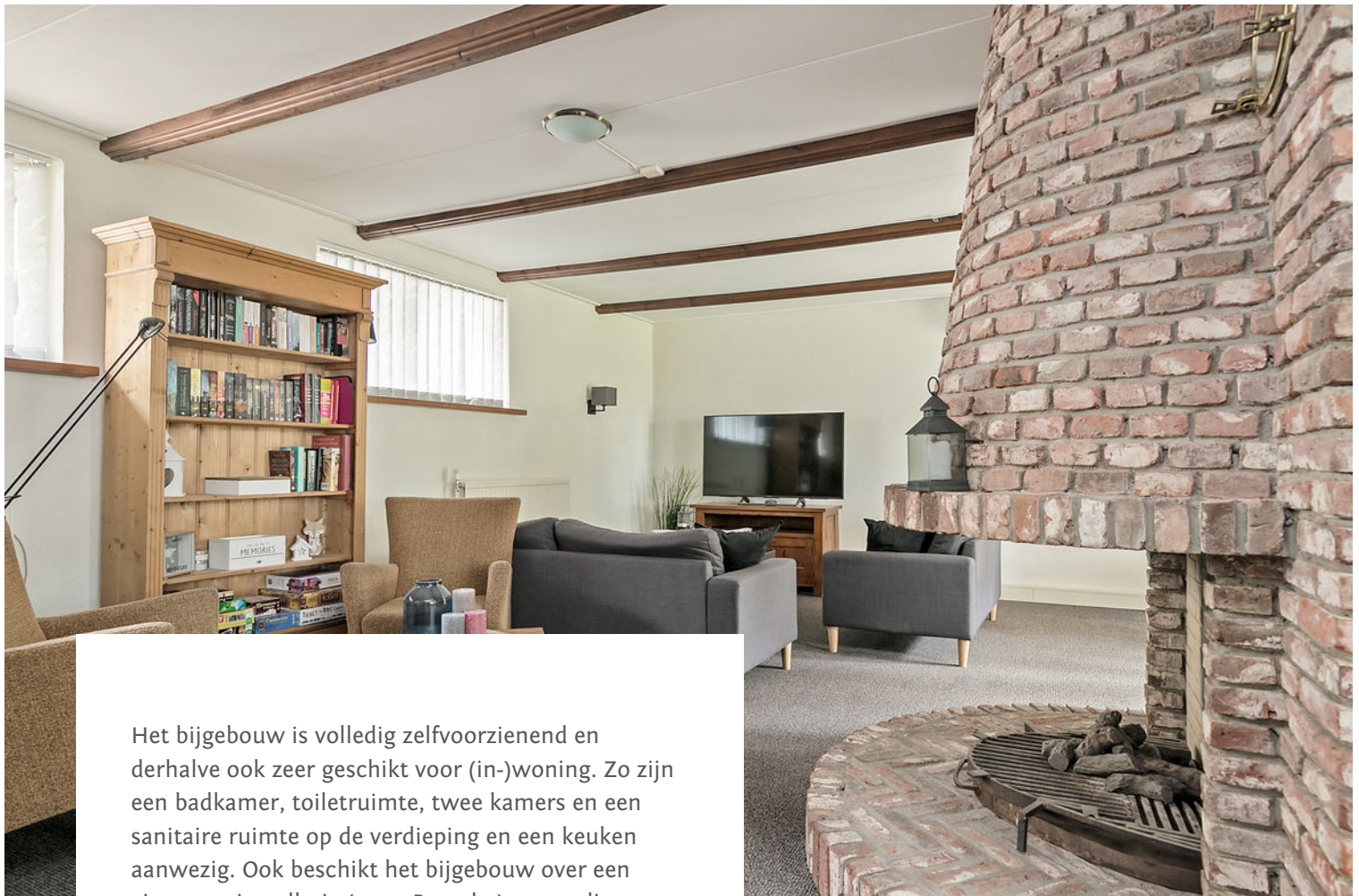


Bijgebouw wonen / werken aan huis

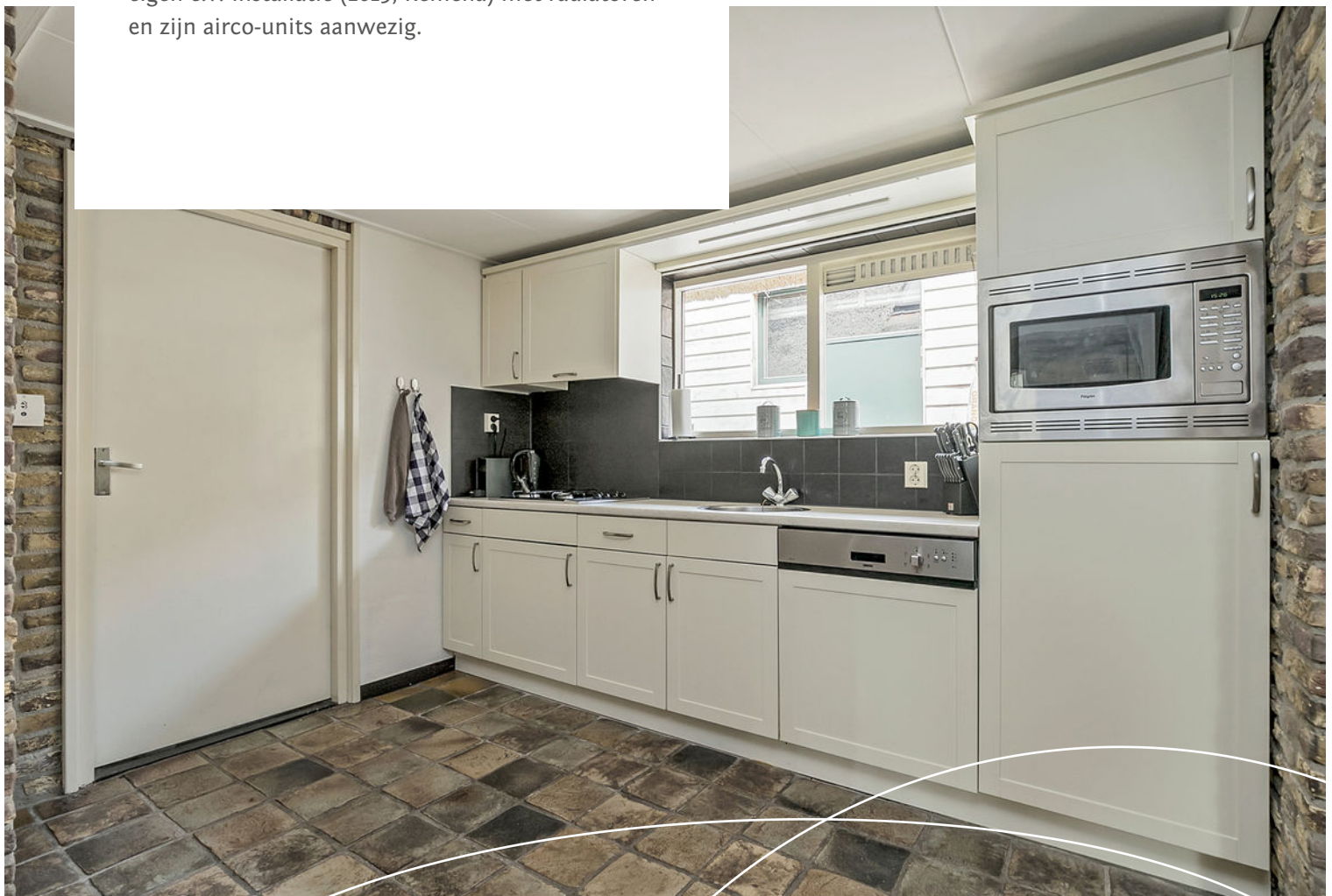
Naast de villa is in dezelfde stijl een vrijstaand bijgebouw gerealiseerd, welke in 2017 is voorzien van een vernieuwd rieten dak. Het voormalige kantoor en de daarachter gelegen royale werkplaats bieden uitstekende mogelijkheden voor de combinatie wonen en werken aan huis.

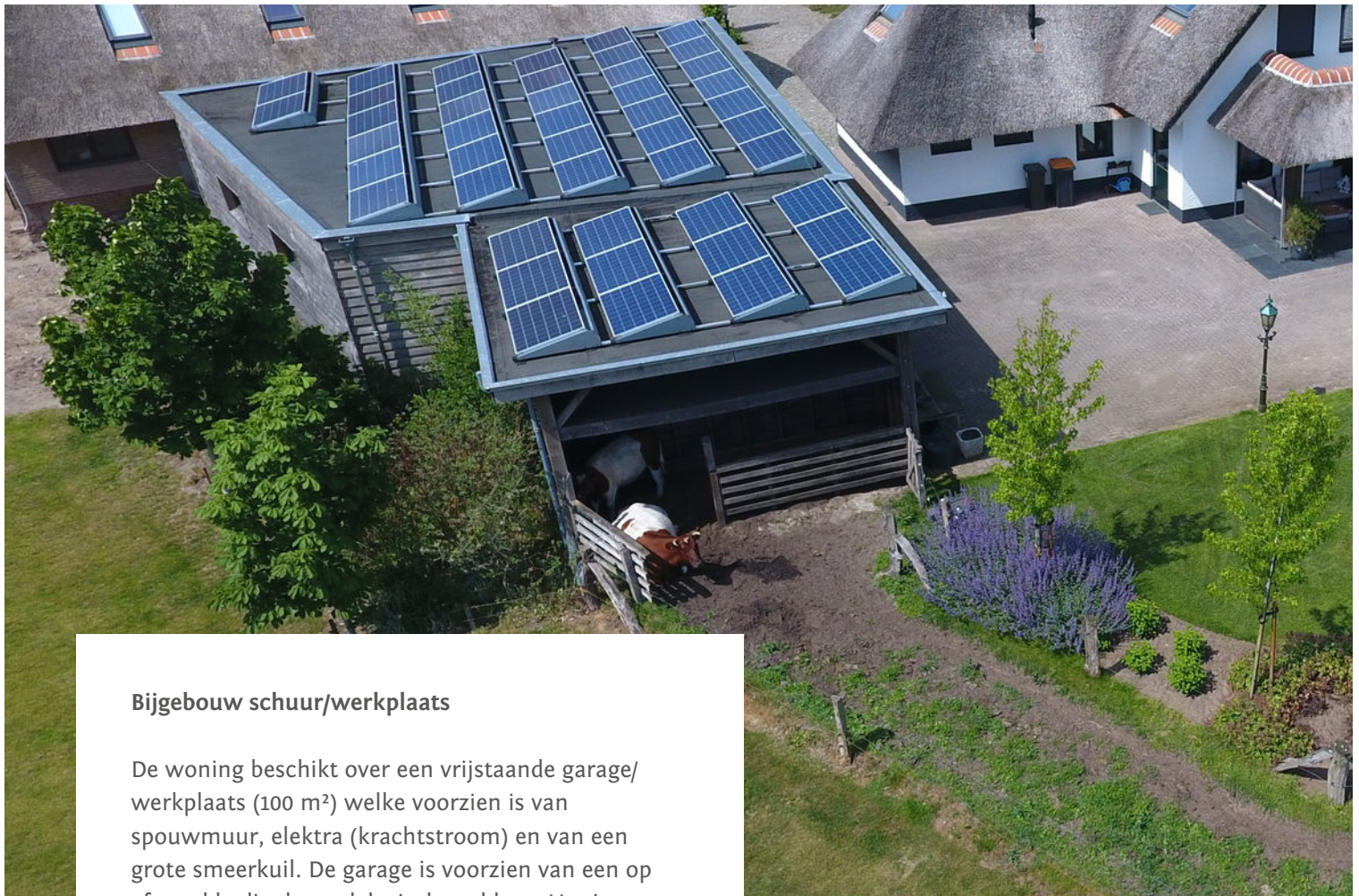
Een klein deel rechts van het bijgebouw behoort voor zowel b.g.g. als verdieping bij de naastgelegen woning.





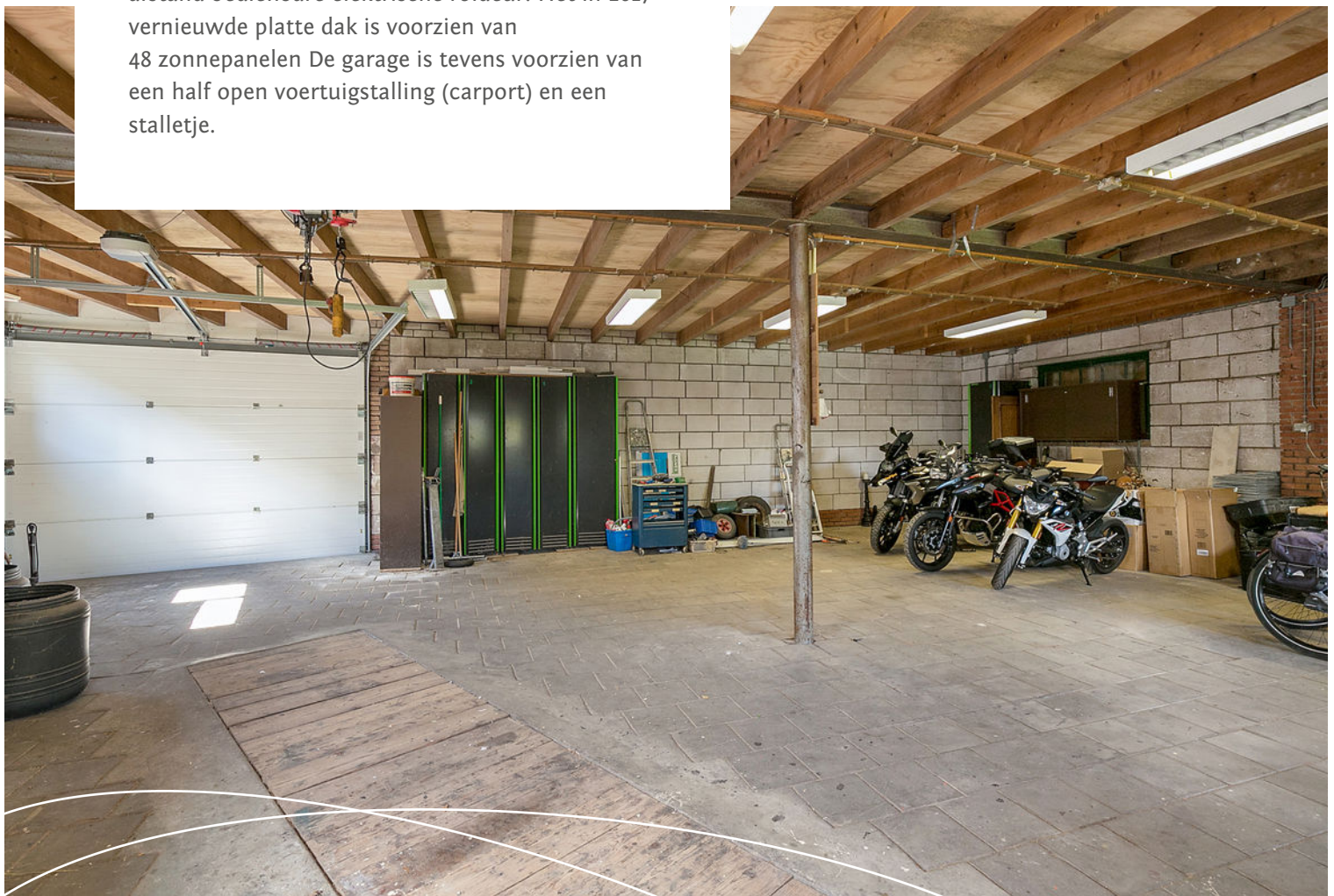
Het bijgebouw is volledig zelfvoorzienend en derhalve ook zeer geschikt voor (in-)woning. Zo zijn een badkamer, toiletruimte, twee kamers en een sanitaire ruimte op de verdieping en een keuken aanwezig. Ook beschikt het bijgebouw over een eigen c.v.-installatie (2013, Remeha) met radiatoren en zijn airco-units aanwezig.





Bijgebouw schuur/werkplaats

De woning beschikt over een vrijstaande garage/werkplaats (100 m²) welke voorzien is van spouwmuur, elektra (krachtstroom) en van een grote smeerkuil. De garage is voorzien van een op afstand bedienbare elektrische roldeur. Het in 2017 vernieuwde platte dak is voorzien van 48 zonnepanelen. De garage is tevens voorzien van een half open voertuigstalling (carport) en een stalletje.



Overige bijgebouwen

Op het perceel zijn naast de hiervoor genoemde bijgebouwen nog een voormalige schaapskooi (gebruikt voor opslagdoeleinden), een hooiberg en een schuur/voertuigenstalling aanwezig. Deze bijgebouwen zijn allen voorzien van een rieten kap.







Prachtig wonen in een groene omgeving!

De zeer fraai aangelegde tuin is rondom de woning gelegen en heeft o.a. een beregeningsinstallatie, diverse (overdekte) terrassen, een boomgaard, een moestuin en een weiland. Hier is het iedere dag genieten van rust en ruimte.

Gunt u zichzelf de tijd voor een bezichtiging? Deze woning moet u ter plaatse hebben gezien. Wij horen het graag!



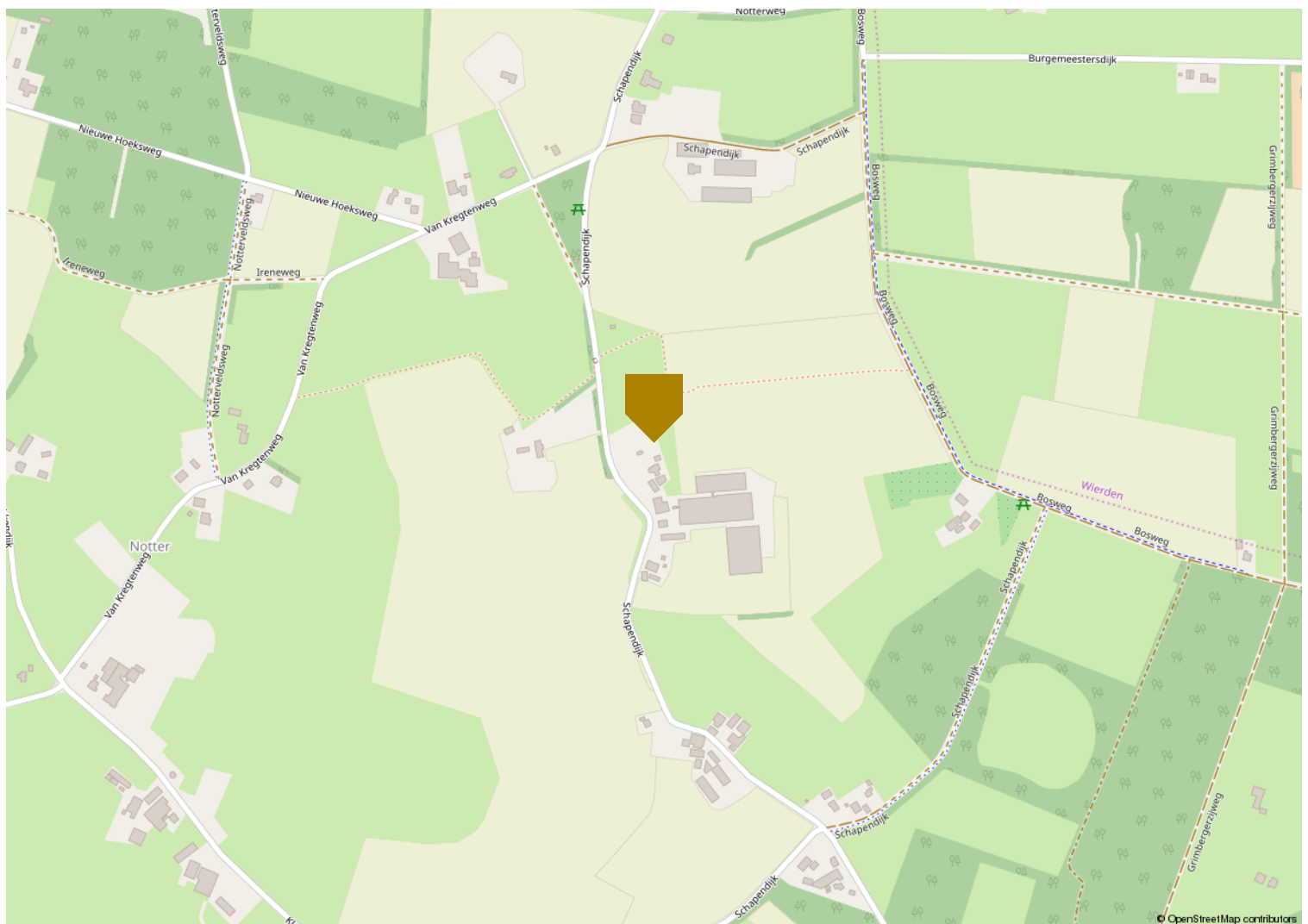


Locatie op de kaart

De woning is gelegen in het buurtschap Notter, in het buitengebied tussen Rijssen, Wierden en Nijverdal. De bereikbaarheid is goed, via geasfalteerde binnenwegen. In de directe omgeving is een basisschool met kinderopvang en een Kulturhus met sportzaal. Het centrum van Rijssen, Wierden en Nijverdal zijn allen op ca. 7 autominuten gelegen.



Buitengebied Notter



Plattegrond Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

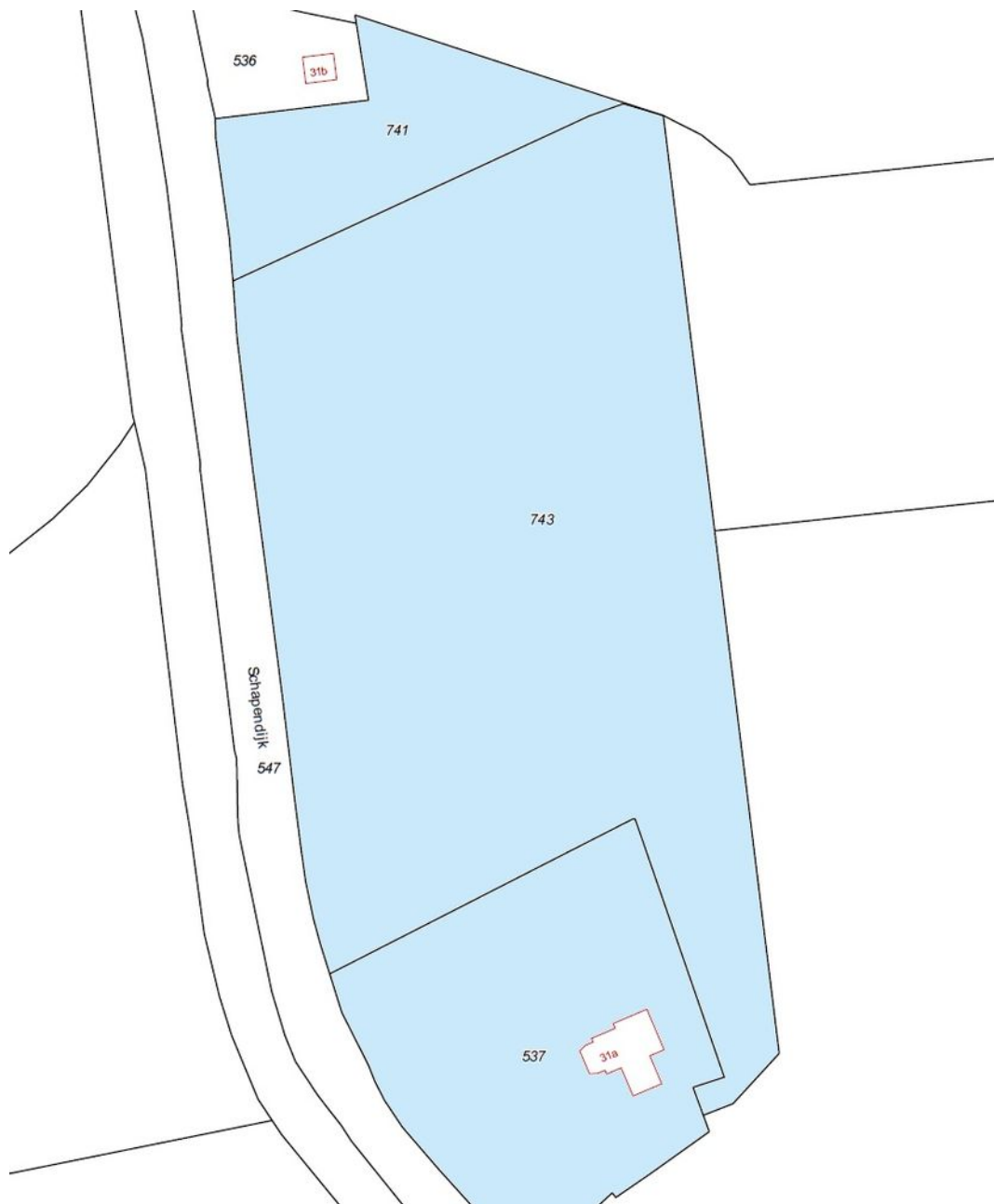
Plattegrond Verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



▀ Kadastrale kaart



Over Ten Hove

Al jarenlang zijn we met onze medewerkers werkzaam in makelaardij en taxaties in deze regio. Vanaf oktober 2014 zijn we echter ook als inloopkantoor Ten Hove Makelaardij & Taxaties gevestigd in de Bouwstraat 39 in Rijssen (achter de Hema).

Vanuit dit makelaarskantoor verlenen we een dienstverlening op een manier zoals U dat wenst. We onderscheiden ons in een bijzondere en succesvolle aanpak, waar we u graag persoonlijk meer over vertellen. We streven er naar om een flexibele en eerlijke makelaar te zijn, die u voorziet van een duidelijk advies. Laagdrempeligheid is bij ons vanzelfsprekend, waarom komt u niet eens vrijblijvend langs of nodigt u ons eens uit voor een bezoek bij u thuis? Het kost u niets!

Wat kunnen we voor u doen?

Of het nu gaat om de verkoop of de aankoop van een woning, of om taxaties, verhuur, WOZ, bedrijfsmatig onroerende zaken en advies met betrekking tot projectontwikkeling; Ten Hove Makelaardij & Taxaties heeft zich vanaf het jaar 2000 stevig geworteld in de Twentse onroerendgoedmarkt en wil graag ook uw belangen op een eerlijke en realistische wijze behartigen.

Doordat wij het makelaarschap volledig gedigitaliseerd hebben, is niemand gebonden aan tijd en locatie. Uw woning is altijd te vinden op internet, waaronder natuurlijk op Funda. Daarbij zijn we als kantoor via ons e-mailadres (info@tenhove.nl) 24 uur per dag te bereiken.

En dit alles op basis van een flexibele courtage. Op een manier zoals u dat wenst en waarvoor U onze volledige inzet en dienstverlening krijgt. Informeer vrijblijvend dan ervaart u meteen het verschil in onze werkwijze en persoonlijke dienstverlening. Een afspraak is zo gemaakt!

Gerrit ten Hove
Makelaar & Taxateur
g.tenhove@tenhove.nl
06 4811 59 29



Andries Slagman
Makelaar
andries.slagman@tenhove.nl
06 4645 44 46

Ilse Wolters
Binnendienst
info@tenhove.nl
0548 540868



Christel Nijhuis
Binnendienst
christel.nijhuis@tenhove.nl
0548 540868



9,1

Klantervaring

Onze klanten beoordelen ons met een 9.1 op Funda!



■ *Vind uw woning via ons zoekersbestand*

Ten Hove Makelaardij heeft altijd woningaanbod door het uitgebreide netwerk van tevreden verkopers, kopers en woningzoekers.

Mocht er op dit moment geen woning zijn die aan u wensen voldoet dan adviseren wij u zich kosteloos in te schrijven in ons zoekersbestand via onze website www.tenhove.nl. Zodoende word u in het vervolg als eerste automatisch op de hoogte gehouden van ons nieuwe aanbod nog voordat deze op internet worden gepubliceerd.



■ *Zonder zorgen uw woning verkopen?*

Bij verkoop is het van groot belang dat uw woning zo snel mogelijk en voor de beste prijs verkocht wordt. Wij nemen u dat werk graag uit handen en zorgen voor een optimaal resultaat!

Ten Hove Makelaardij en Taxaties is actief en vooruitstrevend. Met ons gespecialiseerde team en unieke aanpak maken we van elke aan- of verkoop een succes!

In een oriënterend en vrijblijvend gesprek bepalen we samen met u wat u van ons kunt verwachten en wat de strategie is die bij u en de verkoop van uw woning past. Wilt u meer weten over hoe wij uw woning willen verkopen, stuur dan een bericht naar info@tenhove.nl of bel vrijblijvend naar 0548-540868.

Wilt u de waarde van uw woning weten?

WhatsApp uw foto's en het adres van de woning naar 06 - 46 45 44 46 en ontvang een gratis waardebepaling!



Waarde =



WhatsApp

+



Locatie

+



Foto's



Veelgestelde vragen

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat u tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. De meest voorkomende hebben wij voor u op een rij gezet.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- een tegenbod te doen;
- expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.



Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit

Meer weten?
Neem gerust contact op!



te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

1. In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

2. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar

dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen.

De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en



eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorboud
- Geen huisvestingsvergunning
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (NHG)

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?


Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting en de notariskosten (o.a. voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster).

Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen te komen staan.

Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht.

-  0548-540868
-  info@tenhove.nl
-  www.tenhove.nl



TEN HOVE

MAKELAARDIJ & TAXATIES



Heeft u interesse in deze woning?

Neem contact op met
dé makelaar **voor úw woning**