

TEN HOVE

MAKELAARDIJ & TAXATIES



Koersendijk 2
7443 PR, Nijverdal

€ - op aanvraag -

Kenmerken



715 m²
gebruiksoppervlak



ca. 6000 m²
perceeloppervlakte



2750 m³
inhoud



royale
slaapkamers



twee
verdiepingen

Overdracht

Vraagprijs
Oplevering

: op aanvraag
: in overleg

Bouw

Soort object

: karakteristieke en
multifunctionele woonboerderij
bestaande uit twee wooneenheden
en een bedrijfsruimte met kantoor

Soort bouw

: Bestaande bouw

Bouwjaar

: 1922

Onderhoud binnen

: uitstekend

Onderhoud buiten

: uitstekend

Bijzonderheden

: in 2016/2017 geheel professioneel
van buiten geschilderd

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte

: 715 m² (inclusief fitnessruimte)

Perceeloppervlakte

: circa 6000 m² (nader in te meten)

Inhoud

: 2750 m³

Schuur

: stenen schuur voorzien van
paardenboxen

Ligging

: zeer gunstige ligging ten opzichte
van openbaar vervoer, het centrum
van Nijverdal en het buitengebied

Bedrijfsruimte

: de bedrijfsruimte is uitermate
geschikt te maken voor meerdere
doeleinden zoals bijv. een kantoor
of praktijk aan huis (thans in
gebruik als sportstudio)



Entree en parkeergelegenheid

Via een fraaie toegangspoort komt u op de ruime parkeerplaats met plek voor een behoorlijk aantal auto's. De ruimte is door middel van groen en een mooie, karakteristieke (paarden)schuur afgescheiden van de tuin en de woning.







Buitenruimte en perceel

De woonboerderij is gelegen op een royaal perceel waarvan circa 6000 m² bij verkoop achterblijft. In de tuin zijn diverse terrassen uitgevoerd, zodat altijd wel een plek in de zon, of juist in de schaduw is te vinden. De buitenruimte wordt momenteel voornamelijk als tuin gebruikt, maar is ook buitengewoon geschikt voor het houden van paarden of andere hobbydieren.





Leeswijzer binnenzijde

Deze brochure is in drie delen gesplitst. Het geheel bestaat uit 2 wooneenheden en een bedrijfsruimte. De aanwezige bedrijfsruimte is momenteel in gebruik als sportstudio / fitnessschool.

1. Het woongedeelte beneden
(circa 193 m² woonoppervlakte)

2. Het woongedeelte boven
(circa 201 m² woonoppervlakte)

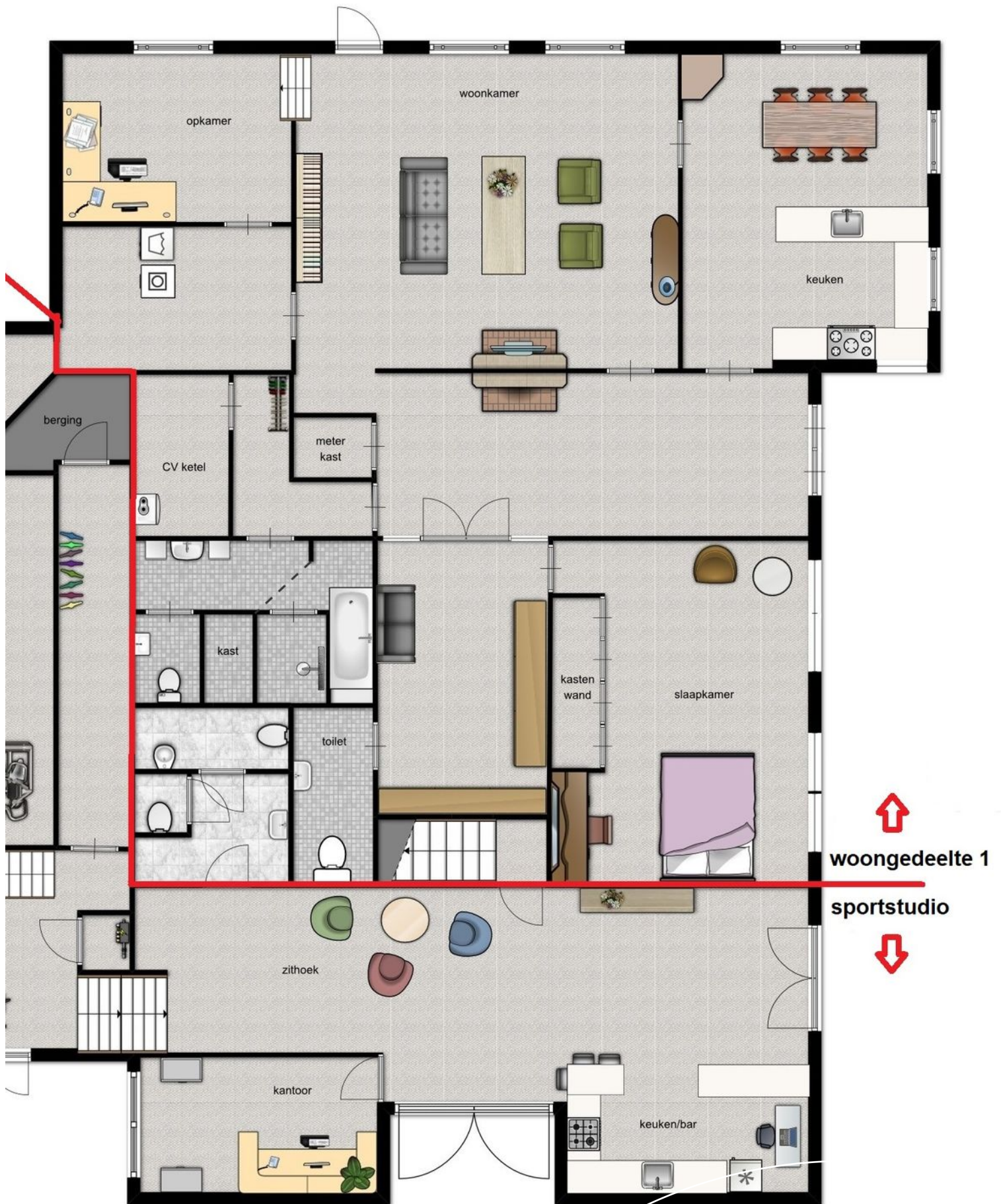
3. De bedrijfsruimte / sportstudio
(circa 319 m² gebruiksoppervlak)



Plattegrond Begane grond deel 1



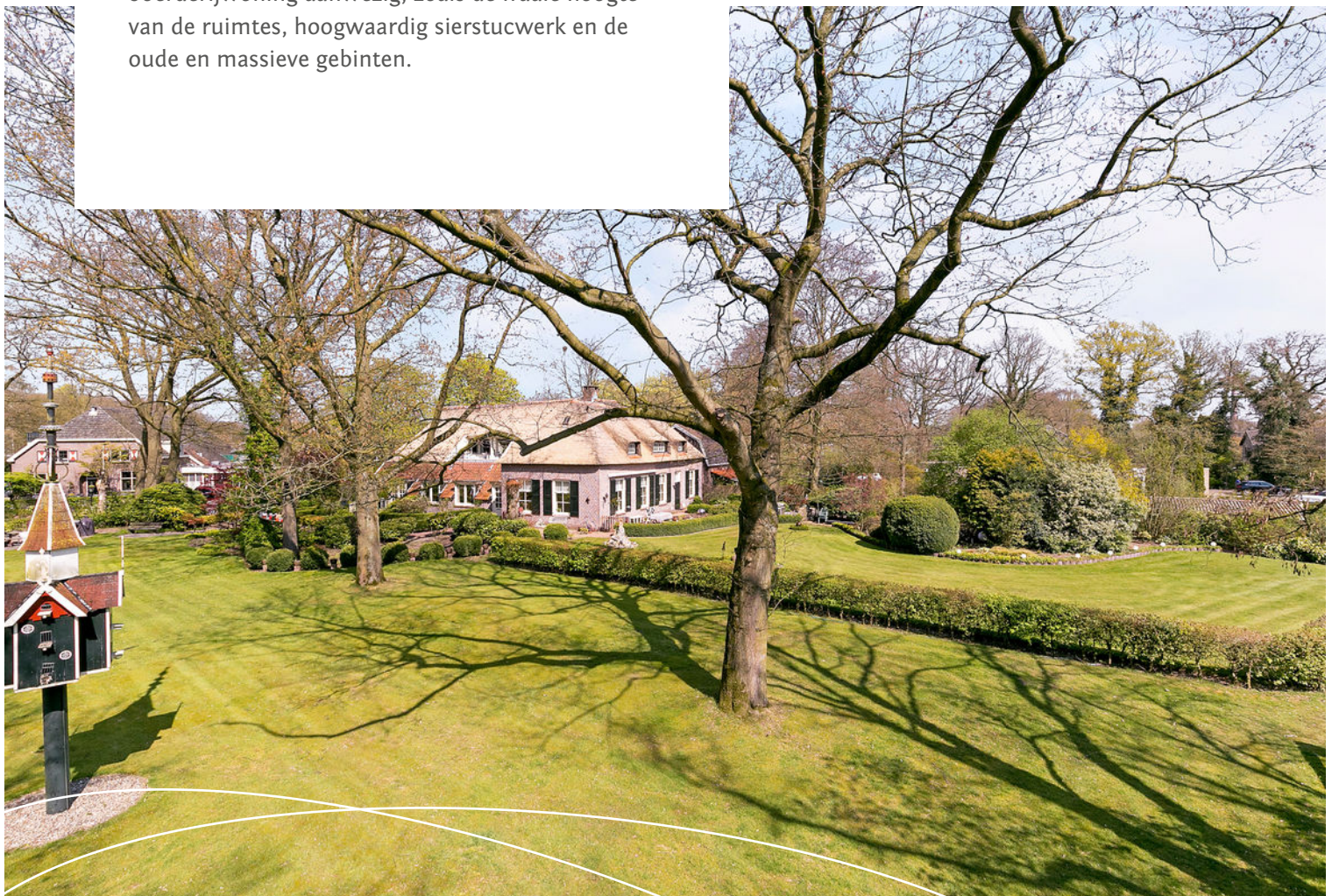
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





Woonruimte begane grond

De woning op de begane grond is met een woonoppervlakte van circa 193 m² zeker royaal te noemen. In de ruimte zijn veel authentieke elementen van de van oudsher karakteristieke boerderijwoning aanwezig, zoals de fraaie hoogte van de ruimtes, hoogwaardig sierstucwerk en de oude en massieve gebinten.

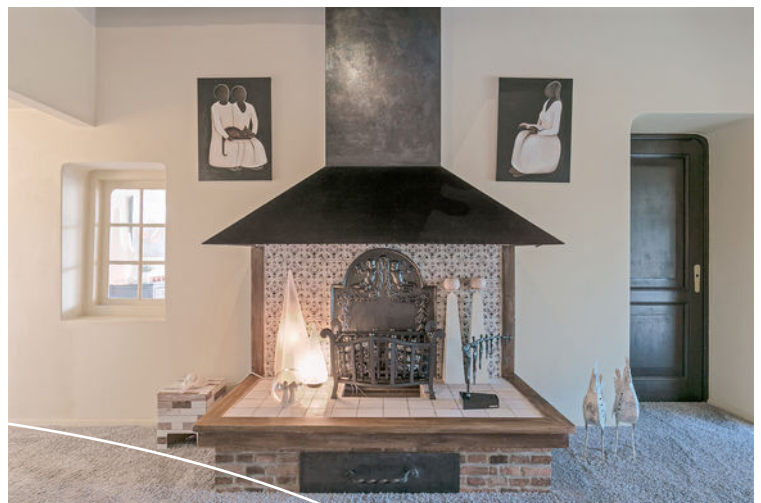
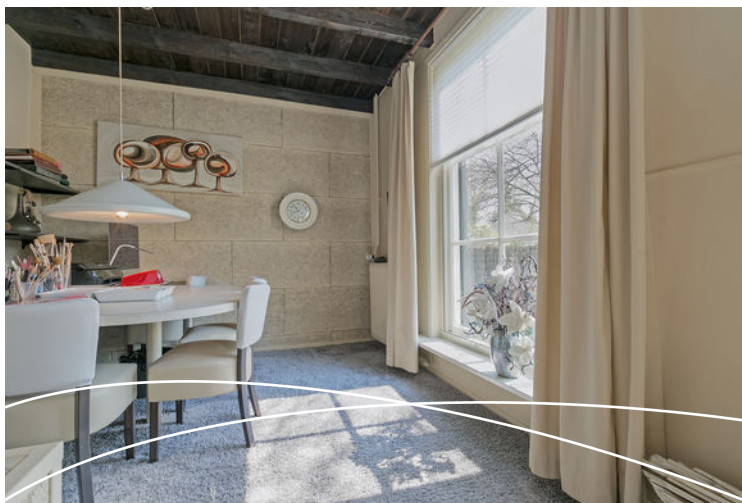






Entree

De woning heeft een eigen, royale entree met een afzonderlijke ingang en is volledig vrij van de bovengelegen woning en de fitnessruimte te bewonen.



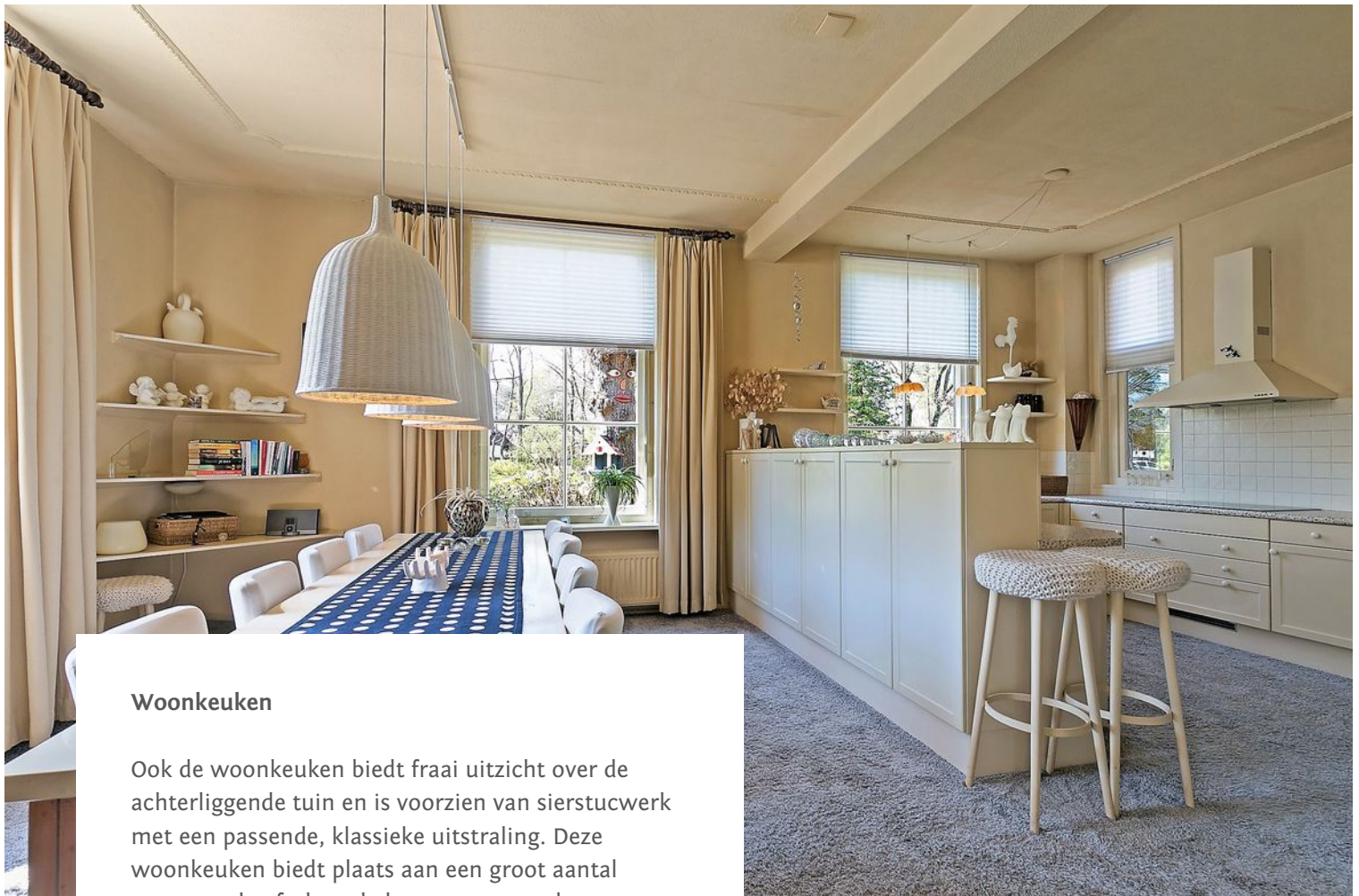




Woonkamer

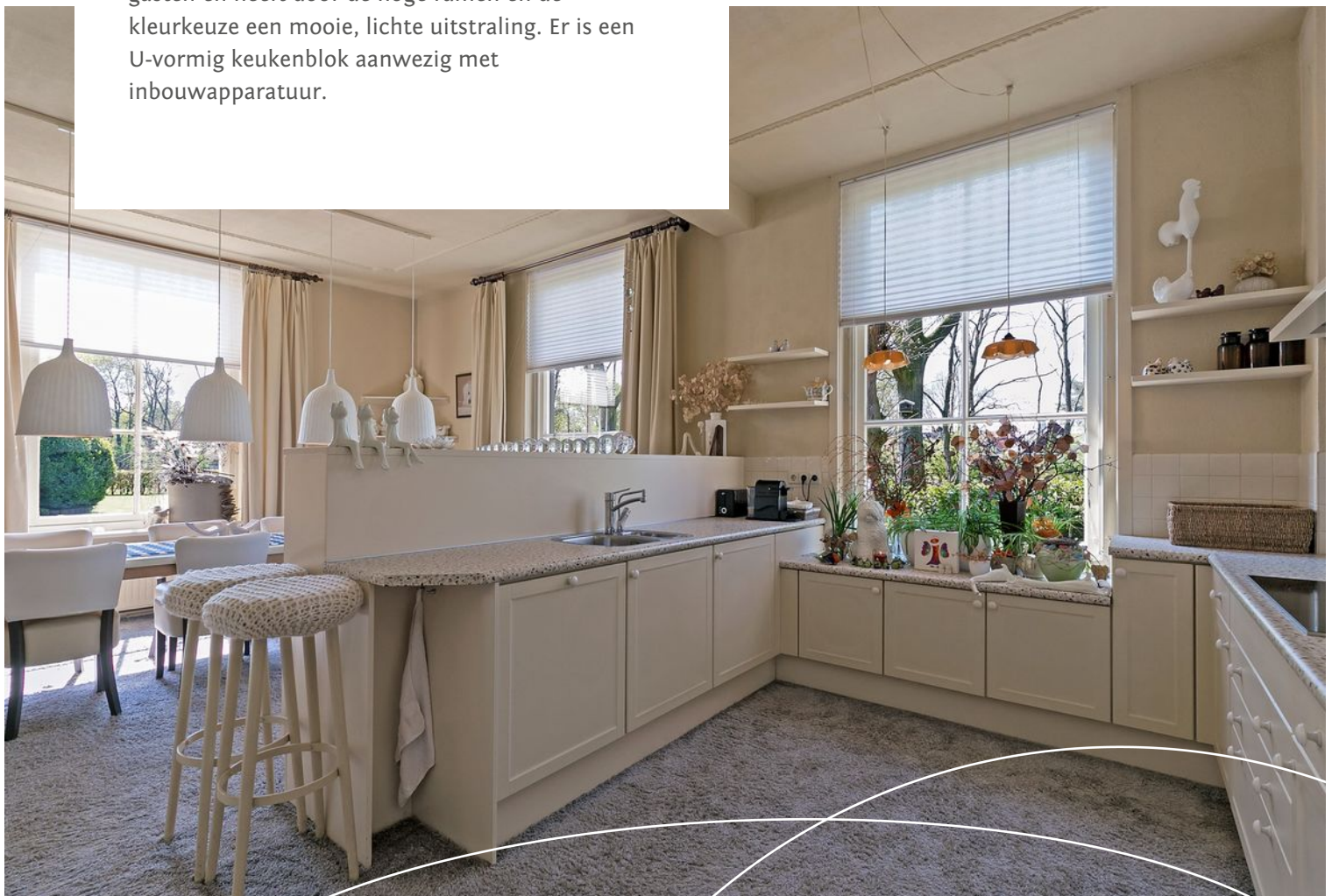
In de royale woonkamer zult u zich direct thuisvoelen. De hoge gebinten worden gedragen door een grote eikenhouten balk. Verder is een royale voormalige schouw aanwezig en biedt de woonkamer prachtig uitzicht op de grote tuin. Aangrenzend aan de woonkamer is een opkamer aanwezig.





Woonkeuken

Ook de woonkeuken biedt fraai uitzicht over de achterliggende tuin en is voorzien van sierstucwerk met een passende, klassieke uitstraling. Deze woonkeuken biedt plaats aan een groot aantal gasten en heeft door de hoge ramen en de kleurkeuze een mooie, lichte uitstraling. Er is een U-vormig keukenblok aanwezig met inbouwapparatuur.





Slaapkamer en grote inloopkastruimte

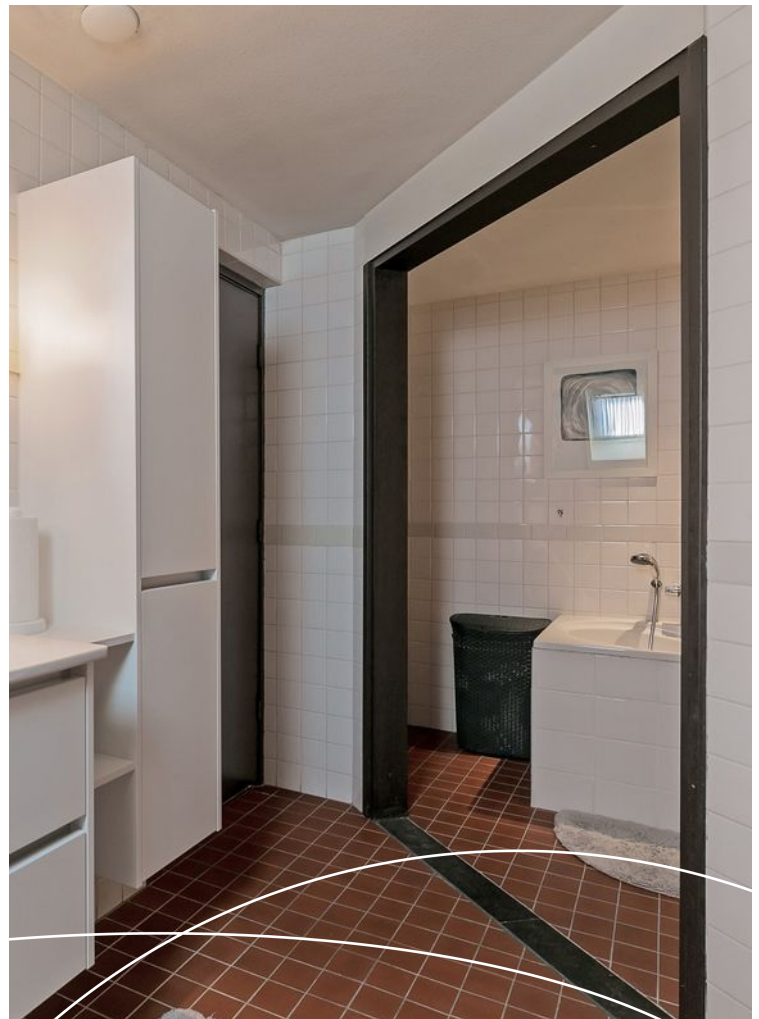
Dit woongedeelte heeft een royale slaapkamer op de begane grond, welke tevens smaakvol is afgewerkt en is voorzien van een vaste kastenwand en bergruimte. Verder is naast de slaapkamer een grote kamer beschikbaar die momenteel dienst doet als inloopkastruimte. Aangrenzend aan deze ruimte is een separate toiletruimte met toilet en wastafel gelegen.



Sanitair

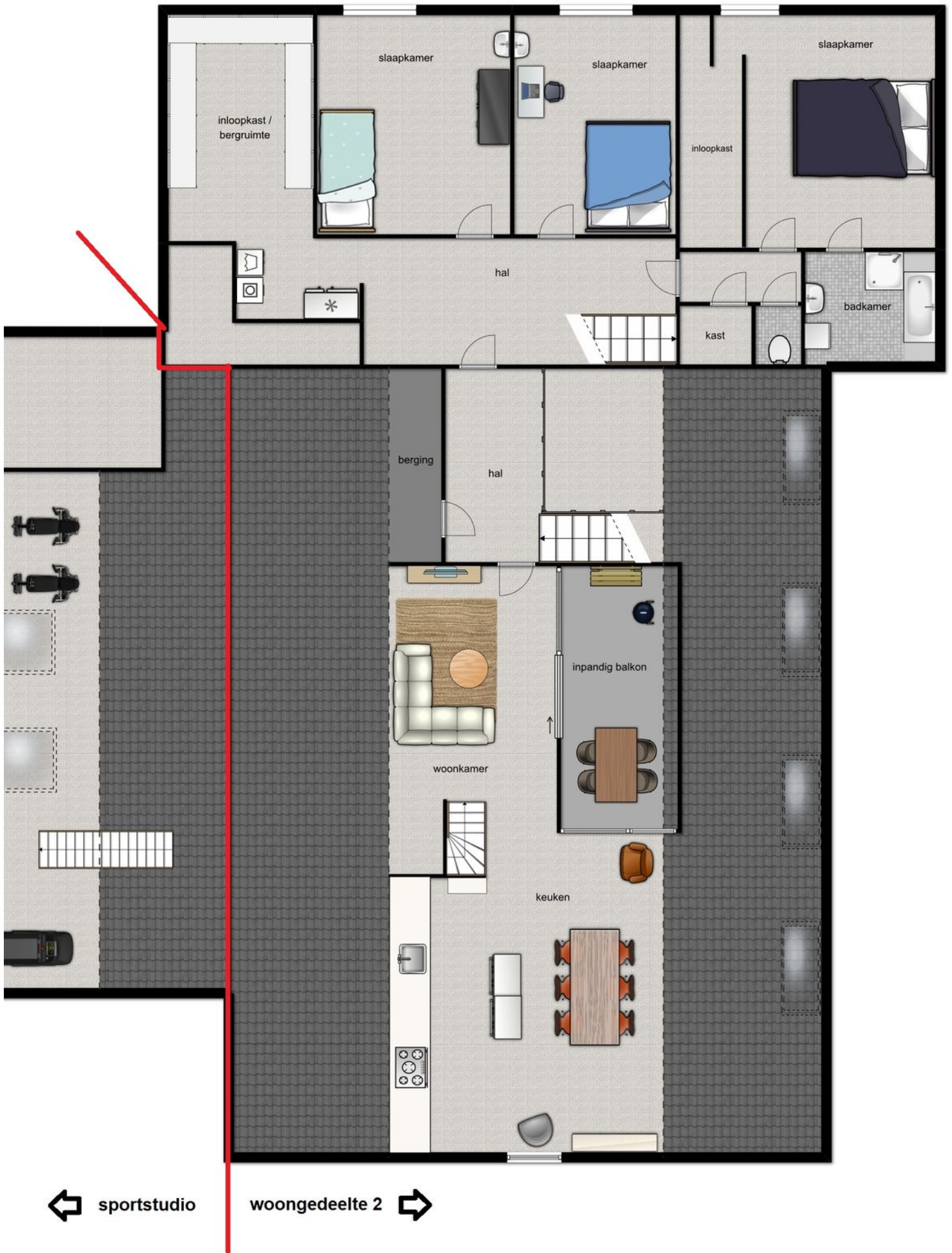
De woonruimte op de begane grond is in 2015 voorzien van een vernieuwde badkamer met toilet, inloopdouche, ligbad, wastafel en kastruimte.

Aangrenzend aan de inloopkast is een separate toiletruimte met wastafel aanwezig (foto rechtsboven).



Plattegrond Verdieping





← sportstudio

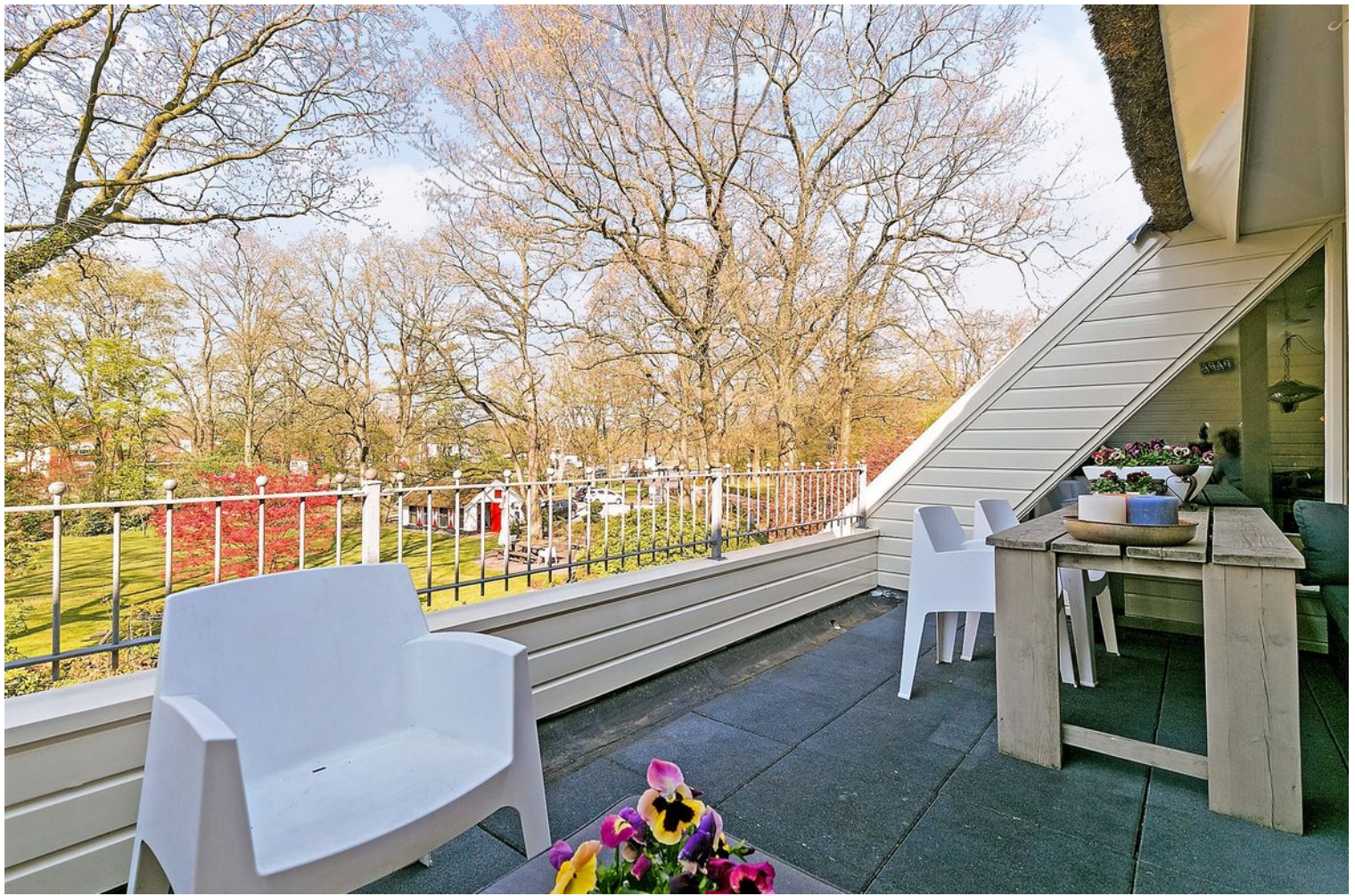
woongedeelte 2 →



Woning op de verdieping

Ook deze bovenwoning is geheel gescheiden van de andere woning en tevens bereikbaar met een eigen ingang. De woning heeft een royale woonoppervlakte van circa 201 m² en is voorzien van een moderne inrichting en afwerking en een prachtige grote loggia als buitenruimte, welke weids uitzicht biedt over de tuin.



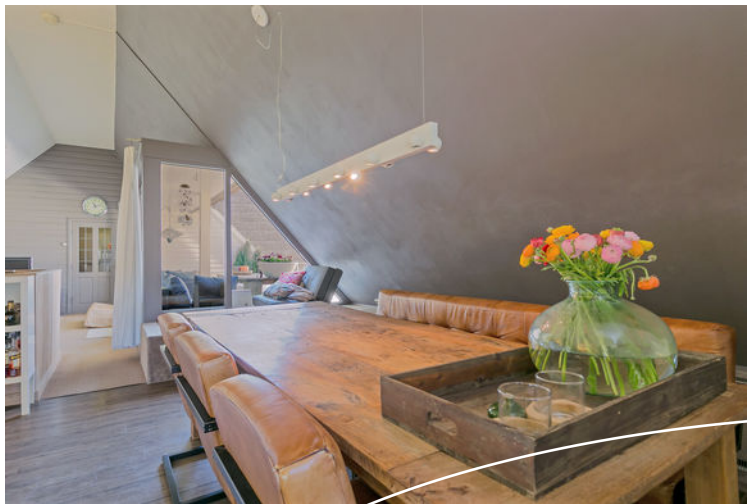




Woonkamer en keuken

De woonkamer en keuken zijn modern afgewerkt met strak stucwerk. De ruimtes vormen een open geheel, met in het midden de grote loggia die als buitenruimte dient. De keuken is voorzien van een modern en royaal keukenblok met een halfhoge apparatenkastenwand en luxe inbouwapparatuur en heeft plaats voor een grote eettafel. Vannuit de woonkamer en keuken is prachtig zicht over de tuin en de omgeving.

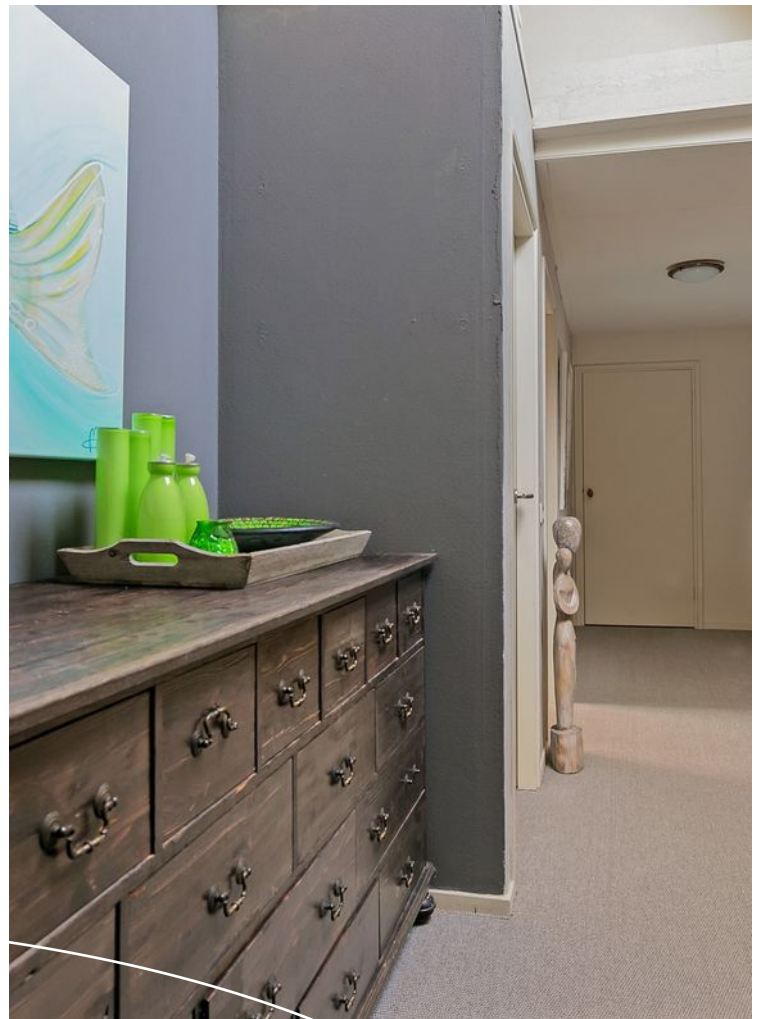




Overige ruimte

Vanuit de woonkamer is een royale overloop bereikbaar met toegang tot drie slaapkamers en een fraaie badkamer. Verder is een grote inloopkastruimte bereikbaar met wasmachine- en drogeropstelling en bergruimte. Ook is vanaf de overloop met een vaste trap de vliering bereikbaar.

De badkamer is voorzien van een ligbad en ook zijn twee slaapkamers voorzien van wastafels.





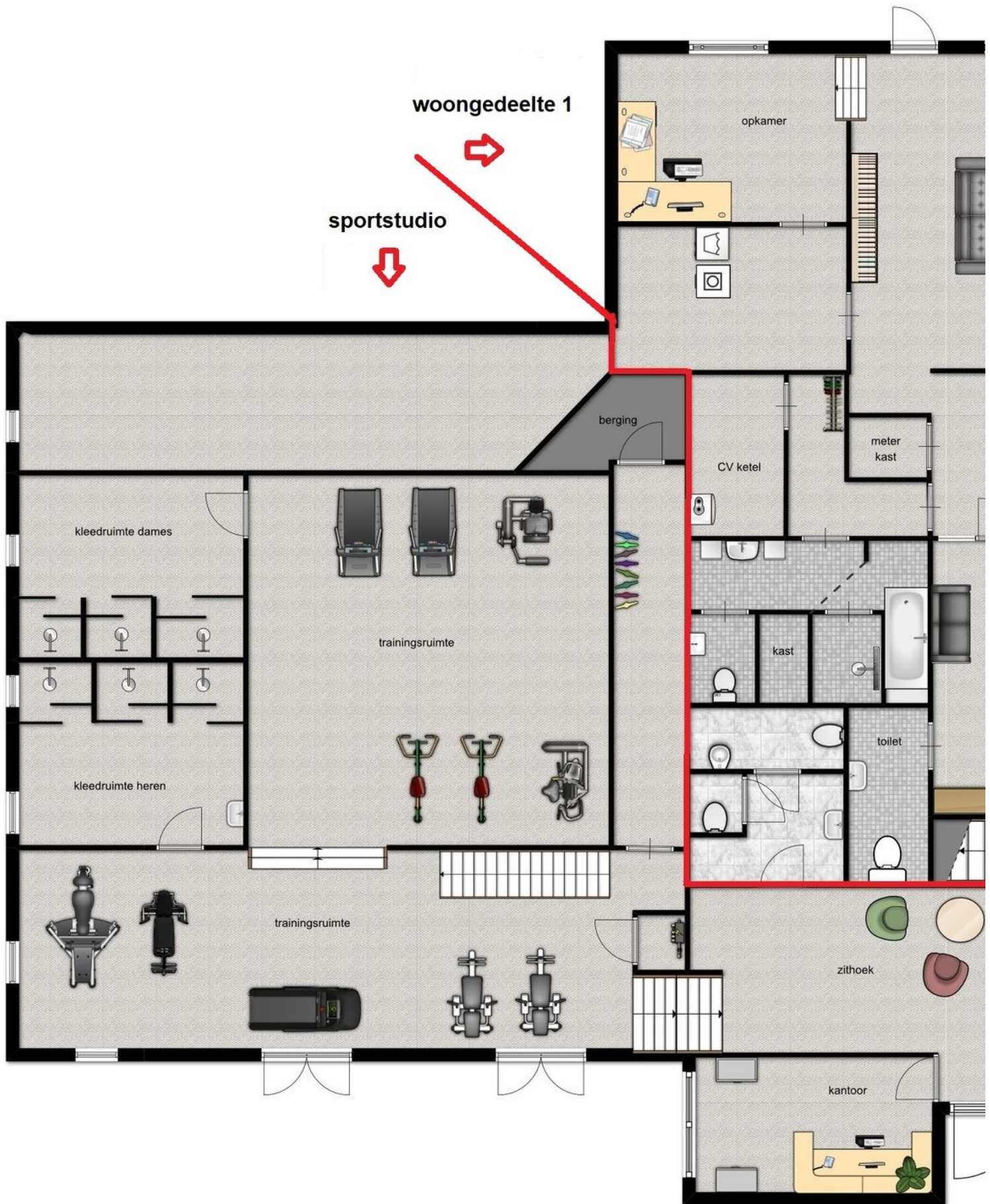


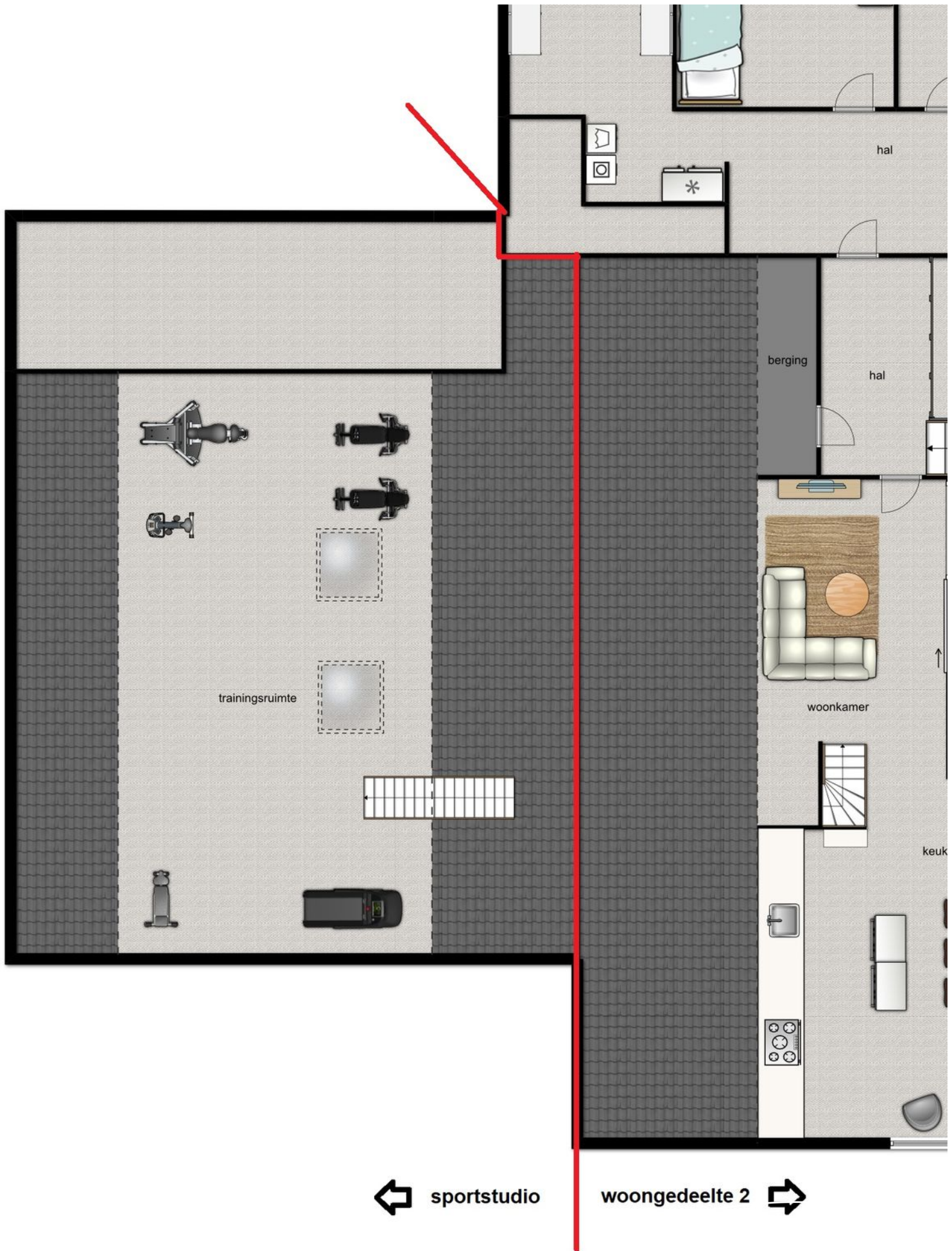
Plattegrond Bedrijfsruimte deel 3



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









Bedrijfsgedeelte

Op dit moment is een gedeelte van circa 320 m² in gebruik als sportstudio Gym to B. Het object heeft ook andere invullingen gekend, waaronder een restaurant op de begane grond. Door deze bedrijvigheid is bijvoorbeeld een hoogwaardig ventilatiesysteem aanwezig en brandvertragende plafonds.





Entree en wachtkamer / zitgedeelte

Via de royale parkeerplaats met voldoende parkeerruimte is de entree van de studio goed afgescheiden van de twee woningen. Wat direct opvalt bij binnenkomst is de fraaie hoge ruimte met ook hier weer de mooie gebinten in het zicht. Via de ontvangstruimte met een keukenblok en inbouwapparatuur en een bargedeelte is een zitgedeelte/wachtkamer bereikbaar.







Sportstudio

De sportstudio kent verder een fitnessruimte op de verdieping en een gedeelte op de begane grond. Ook is een separate behandelkamer aanwezig. Verder is er een mooie toiletvoorziening met twee toiletruimtes voorzien van wandcloset en een wastafel aanwezig, evenals twee separate doucheruimtes.

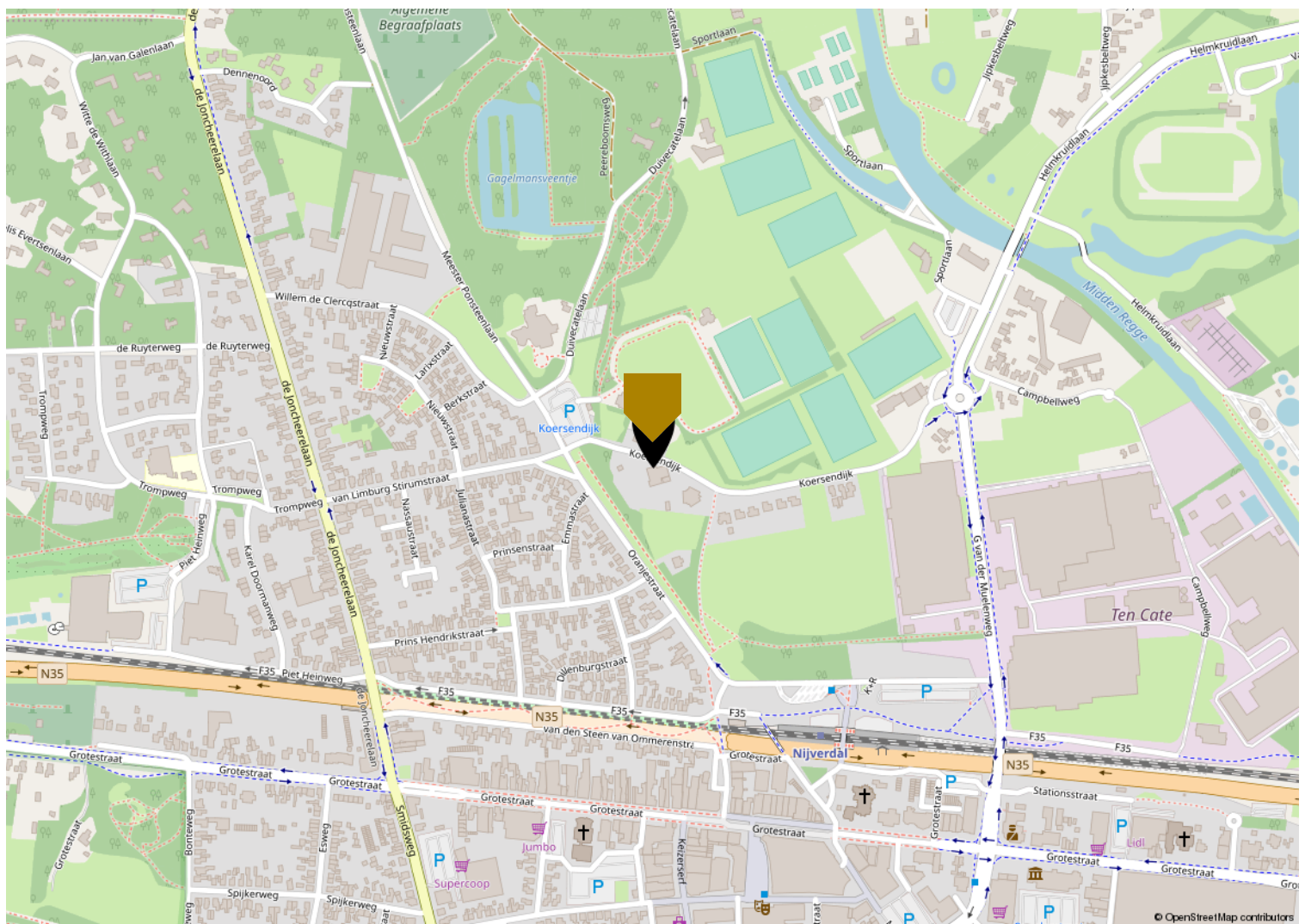


Locatie op de kaart

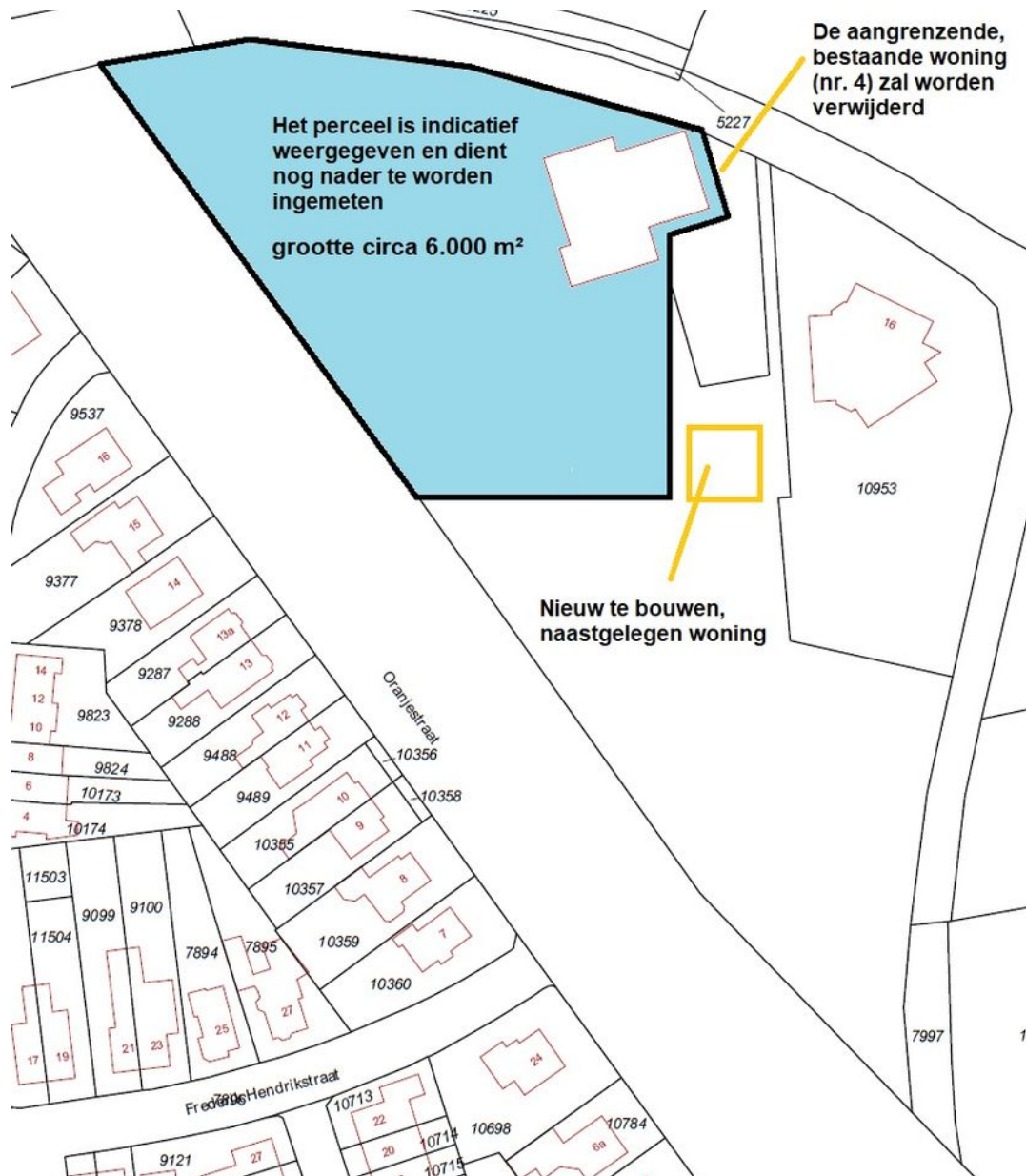
Het riviertje de Midden Regge loopt op korte afstand van de woning. Door het prachtige, royale en vrij ingerichte perceel met een aantal beschermde, waardevolle bomen heeft u het idee dat u buitenaf woont. Toch is de woning aan de rand van de bebouwde kom gelegen, waardoor voorzieningen als sport, basis- en middelbare scholen en supermarkt maar ook de prachtige natuur op korte afstand bereikbaar zijn.



Nijverdal



Kadastrale kaart



Wonen in Nijverdal

Algemeen

Nijverdal is een dorp in de gemeente Hellendoorn en ligt in de provincie Overijssel. Nijverdal is met 28.547 inwoners de grootste plaats binnen de gemeente.

De naam Nijverdal is een samentrekking van nijverheid en (Regge)dal.

Nijverdal met haar rijke textielhistorie, kenmerkt zich door een gevarieerd winkelaanbod en horeca in alle soorten en maten. De talrijke evenementen zoals de verschillende zomermarkten, de koopzondagen met brocante markten en niet te vergeten de schaatsbaan met allerlei activiteiten in december maken Nijverdal een prima uitvalsbasis voor een gezellig dagje winkelen.

Omgeving

Nationaal Park De Sallandse Heuvelrug behoort tot de grootste aaneengesloten natuurgebieden van Europa. Vanaf de heuvels kunt u het hele jaar door genieten van prachtige vergezichten. In het sfeervolle Buitencentrum Sallandse Heuvelrug, de toegangspoort naar het nationaal park, kunt u zich laten informeren over de veelzijdigheid van de natuur en de bijzondere koepel van de Sterrenwacht bezoeken. Het Buitencentrum is tevens het vertrekpunt van diverse routes.

Geniet van de verrassende stilte en het prachtige natuurschoon. De Regge biedt u talloze mogelijkheden voor een heerlijk dagje uit of voor een actieve vakantie. Kom tot rust bij het kabbelende water van de Regge, het is absoluut de moeite waard!



Bijzonder mooi
voor veel woonplezier!





Beleef Nijverdal
Natuur, cultuur, winkelen



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

 vastgoedcert
gecertificeerd

|||NWWI

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:

- Financieringsvoorbehoud
- 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.

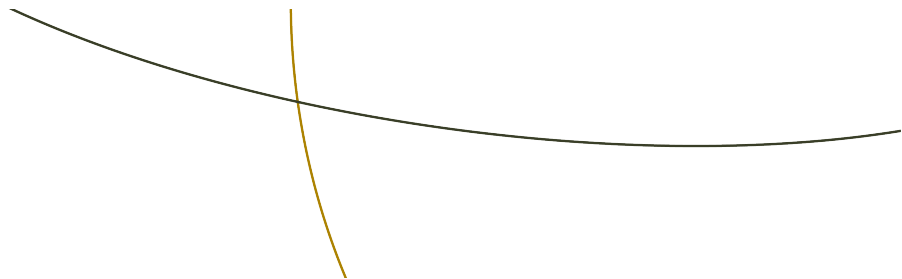
Heeft mijn woning een energielabel nodig?

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

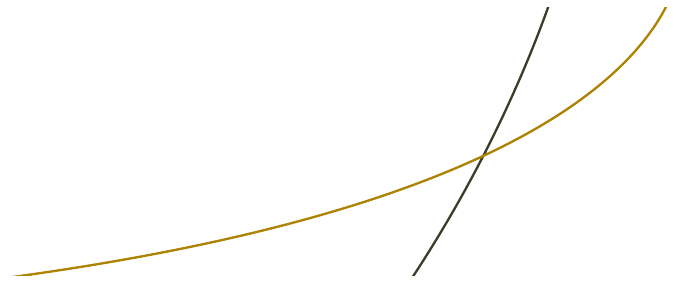


Lijst van zaken



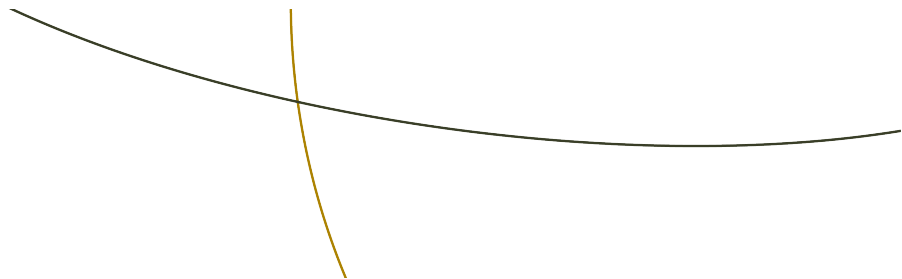
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Horecakoelingen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken



Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Screens/rolluiken	X		
(Klok)thermostaat	X		
Mechanische ventilatie	X		
Luchtbehandeling	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- via CV-installatie	X		
- boiler	X		
- close-in boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken



Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

vastgoedpro 

INFORMATIEBIJLAGE

Inzake het object : Vrijstaande woning
Adres : Koersendijk 2
Te (postcode en plaats) : 7443 PR Nijverdal

- 1. Andere overeenkomsten**
Zijn er nadat u het huis in eigendom hebt gekregen nog andere aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand? Nee
- Zijn er, voor zover bij u bekend, mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Nee
(denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen en erfafscheidingen)
- 2. Erfpacht, opstal, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, overige rechten, verplichtingen**
Rusten er voor zover u weet bijzondere rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, et cetera? Ja
Zo ja, welke?
De voorgaande verkoper (moeder van verkoper) heeft een levenslang persoonlijk recht van gebruik en een voorkeursrecht tot koop. Hier ziet zij bij verkoop aan derden van af. Verkoper is vrij om het object en aanhorigheden te verkopen aan derden en de woning zal zonder recht van gebruik en voorkeursrecht tot koop worden verkocht.
De voorgaande leveringsakte met overige bepalingen zal koper ter hand worden gesteld.
- 3. Publiekrechtelijke beperkingen**
Is de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing, of een voorstel daartoe? Nee
- Is er sprake van ruilverkaveling? Nee
- Is er sprake van onteigening? Nee
- Zijn er bijzonderheden inzake streekplan, bestemmingsplan of bijzondere bestemming? Nee
- 4. Kadastrale grenzen**
Wijkt de huidige terreinafscheiding volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? Nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?
De toekomstige eigendomsgrenzen zullen wel anders worden, omdat van het gehele perceel (totaal circa 11.347 m²) een gedeelte van circa 6.000 m² bij het verkochte zal horen.
- 5. Grens met de burens**
Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of erfafscheiding gebouwd op grond van de burens, of andersom? Nee
- Van wie is de erfafscheiding?
 Gedeeld met de burens
 Eigendom
 Onbekend
 Anders, namelijk _____
- Heeft u grond van derden in gebruik? Nee
- 6. Verhuur**
Is het woonhuis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of aan anderen in gebruik gegeven? Nee
- 7. Procedures**
Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening) Nee
- 8. Monumenten, beschermd stads,- of dorpsgezicht**
Is u bekend of er een aanvraag loopt voor, of een besluit genomen is tot een aanwijzing van uw pand:
 a. als beschermd monument Nee
 (ex. art. 3,4 of 6 Monumentenwet)
 b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht Nee

- (ex. art. 35 Monumentenwet)
- c. gemeentelijk monument Nee
- d. beeldbepalend pand Nee

9. Onderhoudscontracten

Zijn u onderhoudscontracten en/of garantiebepalingen bekend van zaken die meeverkocht worden? Nee

Nadere bijzonderheden:

In de koopovereenkomst wordt standaard een artikel opgenomen waarin staat dat alle rechten en garanties die verkoper heeft, overgaan op de koper. Te denken valt aan garantie van de aannemer voor bouwkundige delen en garantie van bijvoorbeeld nieuwe (keuken-) apparatuur.

10. Aanschrijvingen

Zijn aan u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd? Nee

Is er een besluit tot het opleggen van verplichtingen ex. Artikel 13 t/m 14 lid 1 Woningwet bekend, resp. een vooraanzegging daartoe? Nee

11. Terug te vorderen subsidies

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij de verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Nee
(denk aan subsidies voor onderhoud, verbouw, isolatie, bij bijv. monumentenpanden)

12. Onbewoonbaarverklaring

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Nee

13. a. Verbouwing

Is er een verbouwing uitgevoerd waar gemeente (nog) geen toestemming voor heeft gegeven, terwijl die wel benodigd was (omgevingsvergunning of bouwvergunning)? Nee

b. Zijn er isolerende voorzieningen in het pand aangebracht?

dubbele beglazing Ja

- ja, de woning is (vrijwel) volledig voorzien van dubbele beglazing
- ja, de woning is deels voorzien van dubbele beglazing
-

dakisolatie Ja

- ja, de woning is (vrijwel) volledig voorzien van dakisolatie
- ja, de woning is deels voorzien van dakisolatie:
-

muurisolatie Nee

vloerisolatie Ja

- ja, de woning is (vrijwel) volledig voorzien van vloerisolatie
- ja, de woning is deels voorzien van vloerisolatie:
-

overige mededelingen met betrekking tot isolatievoorzieningen:

In verband met een eerdere horecafunctie op de begane grond zijn de vloeren van de bovenliggende eerste verdieping twee uur brandvertragend uitgevoerd.

c. Schilderwerk

Wanneer is het buitenschilderwerk uitgevoerd?
Het pand is in circa 2016/2017 geheel van buiten geschilderd door een professioneel schildersbedrijf. Ook zijn enkele deuren vernieuwd.

d. Keukenblok en apparatuur

Wat is het bouwjaar/renovatiejaar van het keukenblok / de keukenapparatuur?
Keukenblok verdieping: 2008, keukenblok b.g.g.: 2002

e. Badkamer en toiletruimte

Wat is het bouwjaar/renovatiejaar van de badkamer en de toiletruimte?
badkamer verdieping: onbekend, badkamer b.g.g.: 2015

f. Platte daken

Wanneer zijn de platte daken van de woning voor het laatst vervangen/vernieuwd?
De uitbouwjes zijn in circa 2009 voorzien van nieuw dakleer en een nieuwe goot. Het rieten dak is in geheel in 2018 aangevuld en waar nodig hersteld.

14. Omzetbelasting

Is er bij de verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
(bijv. omdat het voormalig bedrijfsonroerend goed is, of een woonhuis met praktijkgedeelte) Nee

15. Hoe gebruikt u het woonhuis nu?

(bijv. als woning, praktijk, winkel, et cetera)

Als wonen met bedrijvigheid.

Is dat volgens u en/of de gemeente toegestaan (bestemmingsplan)? Ja

16. Gebreken en bezwaren

Zijn er aan uw huis gebreken en/ of bezwaren bekend die van belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van de koopbeslissing?
(denk bijvoorbeeld aan lekkages, verzakkingen, et cetera) Ja

Opmerkingen:

-De buitenverlichting moet nader geïnspecteerd worden

-het dak van de schuur van Kroezendijk 4 is zwak en vertoont incidenteel vochtdoorslag.

Zijn er gebreken en/of bezwaren bekend van de technische installaties?
(bijv. leidingen voor gas, water en elektra, geiser, keukenapparatuur, CV, thermostaat, et cetera). Nee

Zijn er gebreken of bezwaren bekend ten aanzien van de constructie en/of vloeren?
(bijvoorbeeld betonrot (=chlorideschade)) Nee

(betonrot komt vooral voor in kruipruimten van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen zoals bijv. balkons kunnen worden aangetast.)

Is het pand voor zover u bekend geheel/gedeeltelijk aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels? Nee

17. Fundering

Is het u bekend dat er problemen zijn met de fundering? Nee

Is de fundering in het verleden hersteld? Nee

18. Riolering

Is uw woonhuis aangesloten op het gemeenteriool? Ja

De riolering is (voor zover waarneembaar) van:

PVC / Kunststof

Gres

Onbekend

Zijn er problemen met de riolering?
Zo ja, welke? Nee

- verstoppingen Nee

- verzakkingen Nee

- aansluiting vervangen Nee

- overig toelichting:
In circa 2016 is het rioleringsstelsel verbeterd.

Is er voor zover u bekend een septictank in het perceel aanwezig? Nee

19. Vloeren

a. Beschrijf hieronder de kwaliteit van de vloeren.
De kwaliteit van de vloeren van de woning is goed.

b. Aanwezigheid kruipruimte / kelder

Is er een kruipruimte onder de woning aanwezig?
Ja, bij het sportschoolgedeelte is een kruipruimte aanwezig. Ook zijn delen van de verdieping via de zijkant bereikbaar.

Is er een kelder onder de woning aanwezig? Ja

Toelichting:
Onder het woongedeelte van de begane grond is een proviand- / wijnkelder aanwezig.

Is er sprake van vloerverwarming? Ja

Zo ja, waar en welk type?
In het woongedeelte op de begane grond (dus met uitzondering van de sportschool) is vloerverwarming aanwezig, deze is echter niet meer in gebruik.

20. CV installatie

Bouwjaar CV ketel: er zijn twee ketels aanwezig, beide van bouwjaar 2014

Werken beide ketels probleemloos? Ja

Wanneer was de laatste onderhoudsbeurt? September 2018 (jaarlijks wordt deze door een professioneel bedrijf uitgevoerd)

21. Woningdetails en voorzieningen overig

- Is er sprake van een glasvezelaansluiting in de woning/meterkast? Nee

- Is er sprake van een mechanische ventilatiebox in de woning? Ja

- Zijn er rolluiken / screens / zonnescerm(-en) aan de buitenzijde Van de woning aangebracht? Ja

Toelichting (bouwjaar, handbediening of elektrisch, etc.)
-In circa 2011 is een elektrisch bedienbaar knikarm-zonnescerm aangebracht voor het woongedeelte op de begane grond.

-het object beschikt over een compleet ventilatiesysteem voor de fitnessruimte
-er is een boiler in de c.v.-ruimte aanwezig, waarbij een pomp zorgt voor snellere doorstroming van het warme boilerwater.

- de woning is voorzien van een alarmsysteem en een brandalarm.

22. Verontreinigingen

Is het u bekend dat de bodem verontreinigd is of dat er een reden is om te vermoeden dat de bodem verontreinigd is? Nee

Heeft de Gemeente of de Provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Nee
(bijv. art. 55 Wet Bodembescherming)

Is er een (ondergrondse) huisbrandolietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zijn er in, op of om het pand asbesthoudende materialen verwerkt? (golfplaten dakbedekking, isolatiemateriaal, eternietbeplating, beschoeiing, et cetera) Ja
Een deel van het dakbeschot fitnessruimte en plaatmateriaal in de c.v.-ruimte is voorzien van vermoedelijk asbesthoudende materialen.

Het dak van de vrijstaande schuur is tevens voorzien van vermoedelijk asbesthoudend plaatmateriaal. Omdat het asbest van deze schuur in direct contact staat met de buitenlucht, zal dit vóór 2025 moeten zijn verwijderd conform de laatste regelgeving. Dit geldt **niet** voor eventuele asbesthoudende materialen in de woning.

Blijft er in het pand zeil achter, al dan niet vastgelijmd, welke dateert van een periode van 1960 en 1982?

Nee

23. Achterstallige betalingen

Zijn er nog gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent?

Nee

24. Appartement of lidmaatschapsrecht coöperatieve vereniging

Is er een Vereniging van Eigenaars?

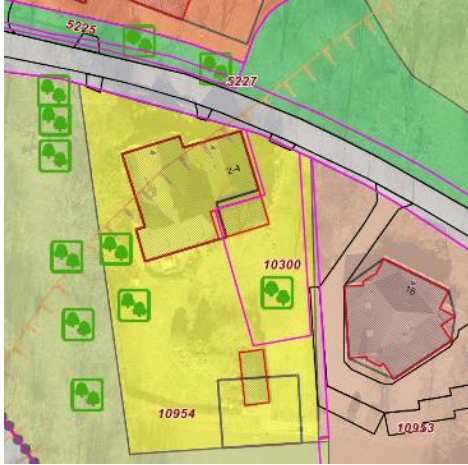
N.v.t.

Is er een coöperatieve Vereniging?

Nee

25. Nadere mededelingen omtrent zaken die de koper naar uw mening moet weten:

- De plattegronden bij deze verkoop zijn ter indicatie, de werkelijke situatie wil nog wel eens afwijken door later verbouwingen, et cetera. Voor een juist beeld kunt u het beste even bij Ten Hove Makelaardij informeren hoe de plattegronden tot stand zijn gekomen.
- Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie, aan de hand van de door verkoper overlegde plattegronden. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel de woning met veel zorg is opgemeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.
- Koper is bekend met het feit dat verkoper op het naastgelegen perceel een nieuwbouwwoning gaat realiseren. Bij verkoop verklaart koper dat hij geen bezwaar heeft tegen deze bouw/realisatie.
- De openhaard in het woongedeelte is niet in gebruik en dichtgemaakt.
- De woning heeft twee wooneenheden, maar voor elke nutsaansluiting één nutsmeter
- In verleden is horeca aanwezig geweest in het pand, het kan zijn dat hiervan nog een zogenaamde vetvangput aanwezig is, maar deze is dan afgedicht.
- De woning Koersendijk 4 is aangebouwd aan het te verkopen object, maar deze zal gesloopt worden als de nieuwbouw is gerealiseerd.
- De huidige perceelsgrootte is 11.347 m². Hiervan zal circa 6.000 m² achterblijven bij het verkochte.
- De woning is in het bestemmingsplan aangeduid als 'wonen-karakteristiek'. Mocht een eigenaar de woning willen slopen en herbouwen, dan kan het zijn dat in de omgevingsvergunning eisen worden gesteld aan bijvoorbeeld de karakteristieke uitstraling.
- Enkele bomen op het perceel zijn aangeduid als 'waardevolle bomen', welke op een gemeentelijke lijst staan. Zie hieronder de positie en aanduiding:



Voor de exacte regels die daarvoor gelden, kunt u desgewenst contact opnemen met de gemeente Hellendoorn:

- **Markjan Smit (tel 0548-630467, danwel bij diens afwezigheid;**
- **Edwin Bouwmeester (tel 0548-630435)**

26. Ondertekening

Opdrachtgever staat in voor de juistheid van de verstrekte gegevens en vrijwaart de makelaar voor alle eventuele aanspraken indien mocht blijken dat de gegevens onjuist zijn. Het object blijft voor risico van opdrachtgever, en deze dient het object uitgebreid verzekerd te houden, toezicht te houden, en waar nodig voorzorgsmaatregelen te treffen tegen de gevolgen van onheilen van buitenaf en gebreken van de zaak zelf (voorbeelden: bevrozing, storm, diefstal, kraken e.d.).
Opdrachtgever verklaart bevoegd te zijn tot verkoop en tot eigendomsoverdracht.

Deze informatiebijlage wordt gelijktijdig met de ondertekening van de koopovereenkomst geparafeerd door koper en verkoper.

TEN HOVE

MAKELAARDIJ & TAXATIES



Heeft u interesse in deze woning?

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