



Lisdodde 9

Nijverdal

Alles voor u!

## Nijverdal, Lisdodde 9

Gelegen in de Heemtuin ligt deze nette sfeervolle 2-onder-1-kapwoning met erker, brede oprit, hoge carport, aangebouwde garage/berging en een extra achterom. De woning heeft een klassieke jaren '30-uitstraling en is aan de achterzijde uitgebouwd. De tuin is zonnig gesitueerd en biedt volop privacy.

In de directe omgeving bevinden zich speeltuinen, het natuurgebied 'Wierdense Veld', landgoed 'De Eversberg' en de uitvalsweg N35 welke goede verbinding biedt richting zowel steden als Hengelo, Enschede en Zwolle (e.v.).

### Indeling:

Begane grond: entree, hal, garderobe, wandtoilet met fontein, trapopgang, ruime woonkamer met voorerker, halfopen woon- eetkeuken met alle comfort, openslaande tuindeuren naar zonneterras, ruime bijkeuken met was-/droogaansluitingen en kitchenette, inpandige doorloop naar royale garage/berging met loop-kanteldeur en extra achterdeur naar achterom.

1e verdieping: overloop, slaapkamer (1), slaapkamer (2), slaapkamer (3) met vaste kastruimte, complete badkamer met ligbad, douchecabine, wandtoilet, wastafelmeubel en designradiator.

2e verdieping: vaste trap naar grote multifunctionele zolderruimte (21m<sup>2</sup>) met prima mogelijkheid tot extra slaapkamer(s).

### Bijzonderheden:

- Grondoppervlakte 262m<sup>2</sup>;
- Hoogwaardige bouw 2011;
- Optimaal geïsoleerd;
- Energielabel A;
- CV Nefit HR Combiketel;
- WTW ventilatie;
- Airco.

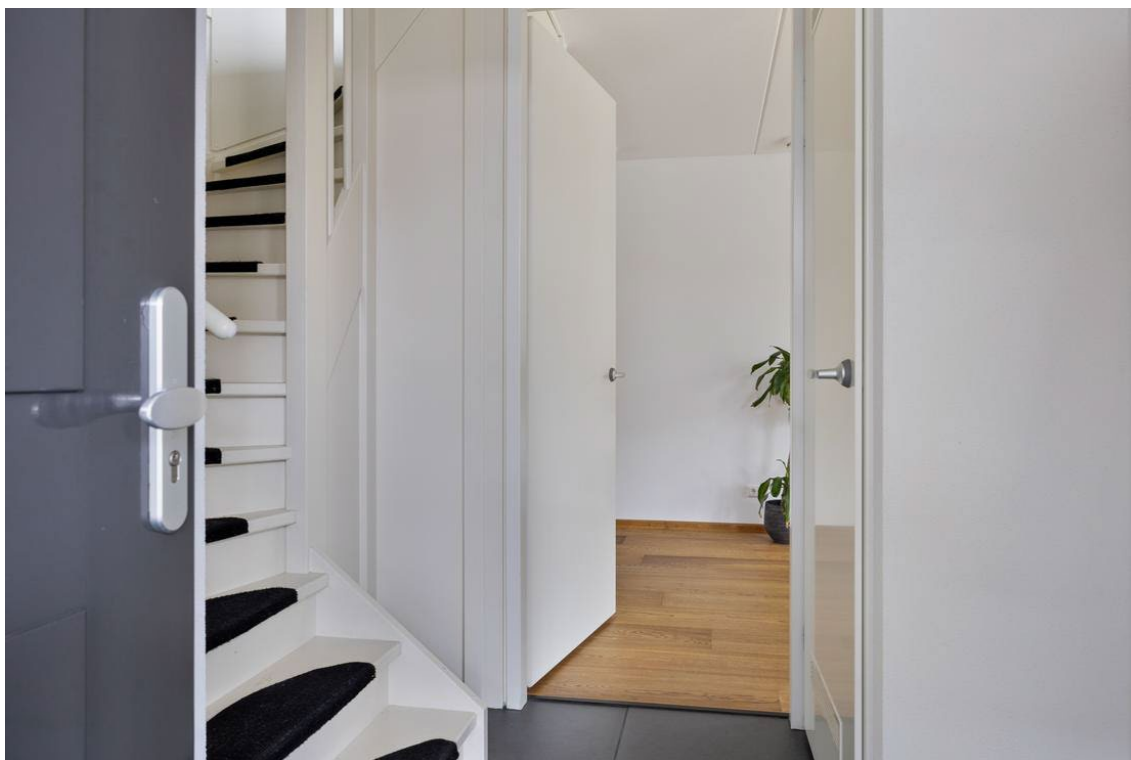
Kortom een instapklare woning!

Aanvaarding in overleg.

Vraagprijs € 539.000,= k.k.











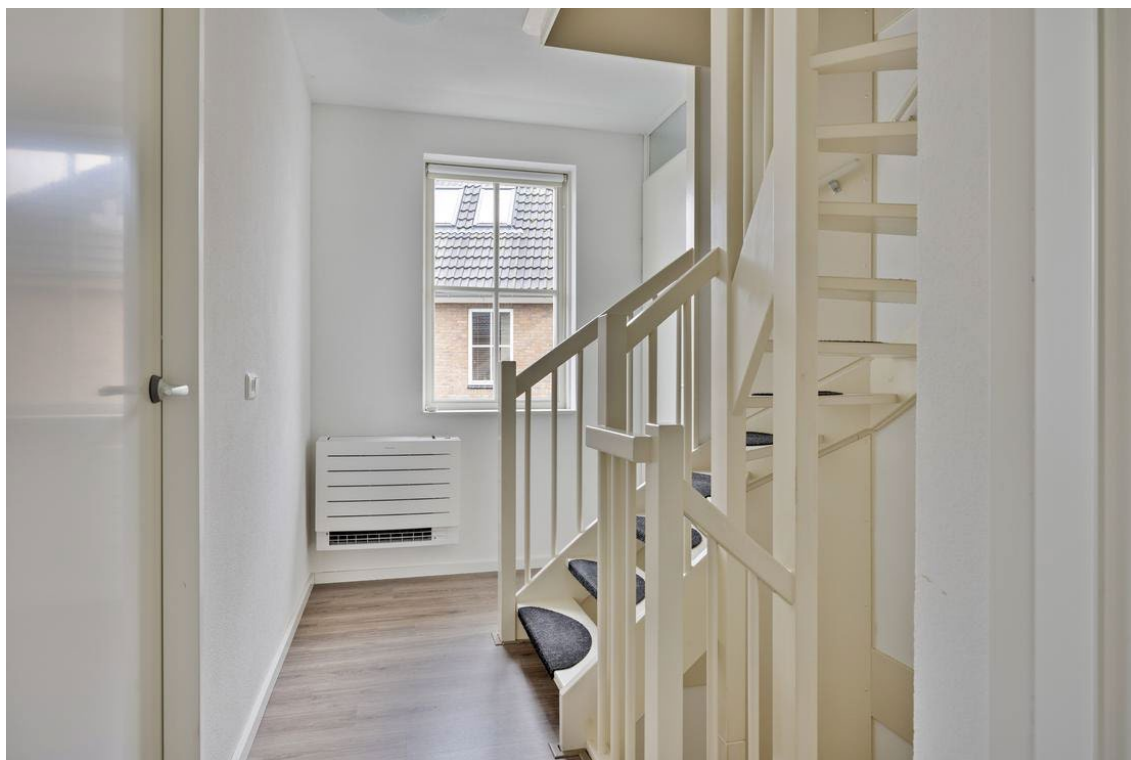










































## Gegevens woning

|                       |                                                                                                                |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type woning:          | 2-onder-1-kapwoning                                                                                            |
| Bouwjaar:             | 110                                                                                                            |
| Inhoud woning:        | 533 m <sup>3</sup>                                                                                             |
| Grondoppervlak:       | 262 m <sup>2</sup>                                                                                             |
| Onderhoud buiten:     | Goed tot uitstekend                                                                                            |
| Onderhoud binnen:     | Goed tot uitstekend                                                                                            |
| Tuin:                 | achtertuin, voortuin                                                                                           |
| Garage:               | Aangebouwd steen                                                                                               |
| Schuur/berging:       | Aangebouwd steen                                                                                               |
| Achterom:             | ja                                                                                                             |
| Verwarming:           | via (type Nefit )                                                                                              |
| Warmwatervoorziening: | via C.V.-Ketel                                                                                                 |
| Isolatie:             | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas                                                          |
| Bijlage:              | plattegronden<br>kadastrale kaart<br>10 meest gestelde vragen<br>gemeentelijke informatie<br>contactinformatie |





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibbet www.zibbet.nl

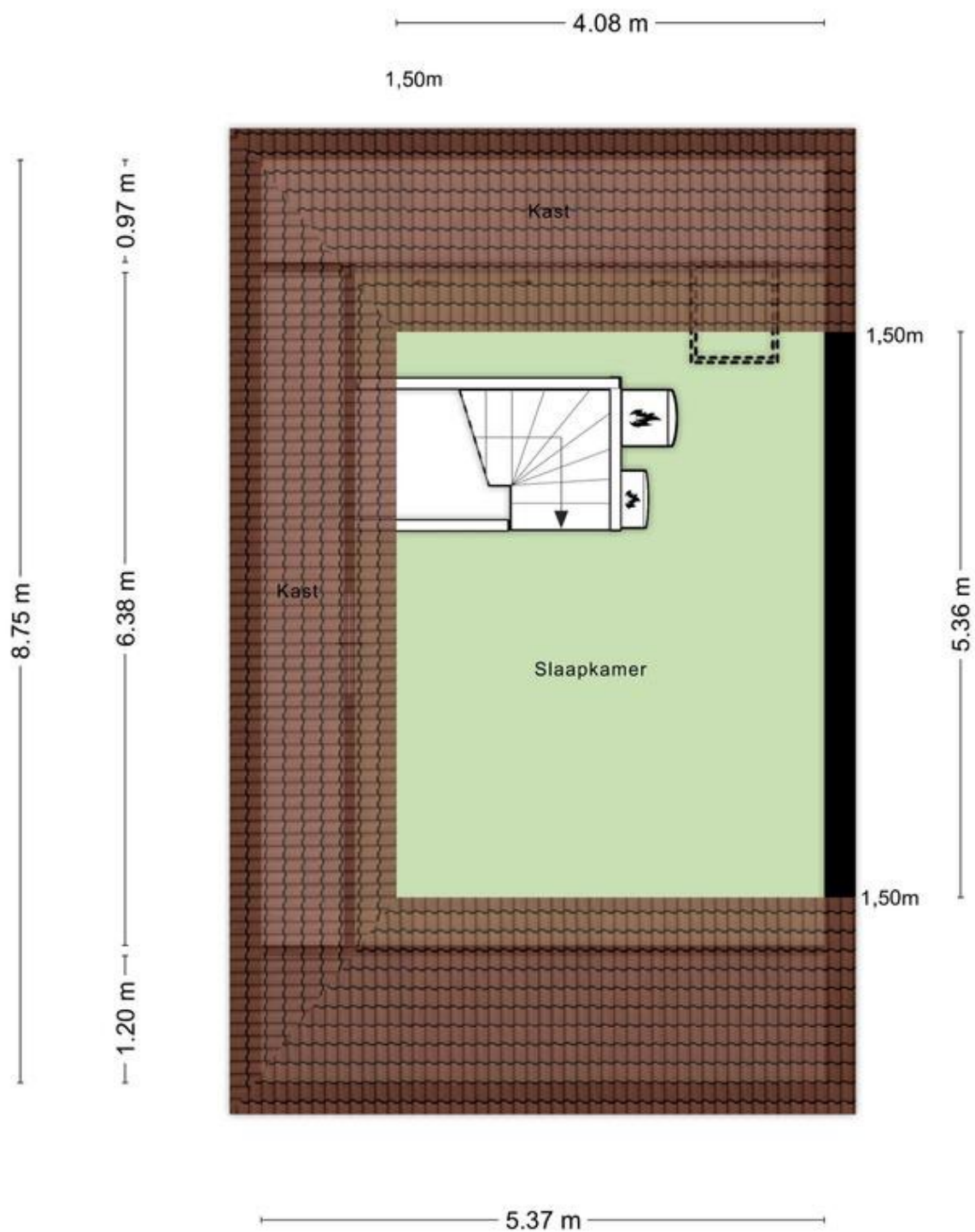


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Kadastrale kaart

Uw referentie: kadaster



|                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                    |                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>12345</b><br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Hellendoorn</p> <p>Sectie: N</p> <p>Perceel: 9029</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 november 2024  
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.

## **De 10 meest gestelde vragen**

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag.

Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

### ***1. Wanneer ben ik in onderhandeling?***

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### ***2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?***

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### ***3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?***

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### ***4. 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 kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.



### ***5. Hoe komt de koop tot stand?***

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

### ***6. Mag een makelaar van de NVM 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

### ***7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?***

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### ***8. Wat is een optie?***

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

***9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?***

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

***10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?***

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

### **Informatie over de gemeente Hellendoorn**

De Gemeente Hellendoorn wordt gevormd door de plaatsen Hellendoorn, Nijverdal en de omliggende kleinere kernen en buurtschappen Haarle, Hulsen, Marle, Daarle, Daarlerveen, Elen en Rhaan en Egede. Het inwonersaantal is circa 36.000 waarvan het grootste deel in Nijverdal woont.

Direct om de woonkern liggen schitterende natuurgebieden; men mag gerust zeggen dat Nijverdal op een unieke locatie ligt! De totale oppervlakte van de gemeente is 14.000 hectare, doorsneden door de Regge en gelegen op de grens van Salland en Twente.

### **Een stukje geschiedenis...**

Toen in 1829 de verbinding Zwolle-Almelo werd aangelegd, ontstond er op de kruising met de Regge de nodige activiteit. Enkele jaren daarna werd er door de Nederlandse Handelsmaatschappij een fabriek voor handgeweven goederen uit Twente gesticht en kort daarna kwamen er een blekerij, spinnerij en een model weverij bij. In 1836 werd de naam Nijverdal voor het eerst gebruikt; Nijver(heid) in het (Regge)dal.



### **Winkelen**

De plaatsen Nijverdal en Hellendoorn bieden een ruime keuze aan winkels, bestaande uit zowel landelijke ketens als plaatselijke middenstand. Ook zijn alle grote landelijke supermarkten aanwezig.

Nijverdal heeft een modern en vernieuwd winkelcentrum waarvan een gedeelte van de winkelpromenades autovrij is. Het centrum staat bekend om z'n gezelligheid, wat te danken is aan de vele horecagelegenheden en terrasjes. Daarnaast is er iedere zaterdag een grote markt in het centrum.





### **Bereikbaarheid**

Nijverdal heeft een centrale ligging in Overijssel. Op korte afstand vindt u de Twentse steden en de middeleeuwse Hanzesteden Zwolle en Deventer. De aansluiting op de A1 richting Duitsland en het westen van Nederland ligt op circa 10 kilometer afstand.

Het station ligt in het centrum van Nijverdal. Ieder half uur vertrekt er een trein richting Zwolle en Almelo. In Zwolle heeft u een rechtstreekse verbinding met de intercitytrein naar het noorden, het zuiden en het westen van het land. Ook zijn er vaste (buurt)buslijnen naar Rijssen, Raalte, Den Ham en Hellendoorn.

### **Onderwijs**

De gemeente Hellendoorn beschikt over diverse Protestants Christelijke, Rooms Katholieke en Openbare basisscholen. Speciaal onderwijs ontbreekt vanzelfsprekend niet. Nijverdal heeft een Christelijke Scholengemeenschap voor alle vormen van voortgezet onderwijs. Voor Hoger Beroepsonderwijs zijn er in de nabije omgeving diverse mogelijkheden.

### **Water, bos en heide**

De Regge, het riviertje dat Nijverdal bekend heeft gemaakt, stroomt ook langs de plaatsen Rijssen, Wierden, Enter en Hellendoorn. Het biedt een mooi stuk natuur dat veel mensen weten te waarderen; recreatiemogelijkheden zijn hier dan ook ruimschoots aanwezig.

Nationaal Park “De Sallandse Heuvelrug” behoort tot de grootste aaneengesloten natuurgebieden van ons land. Vanaf de heuvels kunt u het hele jaar door genieten van prachtige vergezichten en biedt de natuurliefhebber alles wat hij maar kan wensen. Het Nationaal Park is circa 500 hectare groot en prima te verkennen door middel van de vele verharde en onverharde fiets-, wandel- en ruiterpaden.

### **Sport en Ontspanning**

In de gemeente Hellendoorn zijn er tal van mogelijkheden om sport te beoefenen. Denk bijvoorbeeld aan atletiek, hockey, voetbal, tennis, wielclubs, bridge, biljart of welke tak van sport dan ook. Verder zijn er volop mogelijkheden bij de vele sportscholen die de gemeente rijk is. Golf liefhebbers kunnen terecht op de golfterreinen in Wierden en Ommen.

Het aan de voet van de “berg” gesitueerde zwembad Het Ravijn heeft zowel binnen- als buiten zwembaden en is het gehele jaar geopend. Op de Hellendoornse berg ligt het bekende Avonturenpark Hellendoorn. Tevens is in Nijverdal (op het industrieterrein 't Lochter) het indoor kart- en partycentrum Kartplaza gevestigd.

### **Kunst en Cultuur**

Voor kunst en cultuur gaat u naar het Open luchttheater of het ZINiN theater. Het ZINiN theater in Nijverdal heeft het hele jaar door een programma met o.a. lezingen, cabaret, films en theatervoorstellingen. Ook de diverse musea in Hellendoorn en het bezoekerscentrum van Staatbosbeheer “De Sallandse Heuvelrug” zijn zeker de moeite waard.

### **Medisch**

In Nijverdal kunt u alle vormen van zorg krijgen. De dichtstbijzijnde ziekenhuizen vindt u in Almelo, Hengelo, Deventer en Zwolle.

**Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:**

*Makelaarskantoor Piksen b.v.  
Smidsweg 51, 7441 EK NIJVERDAL*

*Telefoonnummer: 0548 – 61 28 61  
E-mailadres: [info@piksen.com](mailto:info@piksen.com)  
Website: [www.piksen.com](http://www.piksen.com)*

*Instagram: [@piksenmakelaardij](https://www.instagram.com/piksenmakelaardij)  
Facebook: [fb.com/piksenmakelaars](https://www.facebook.com/piksenmakelaars)*

Ondanks onze vakkundigheid en het feit dat deze brochure met zorg is samengesteld, kunnen wij of onze opdrachtgevers geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte, nog te verstrekken of vermelde gegevens.