



# Zwaluwtong 1

Nijverdal

## Kenmerken

# Zwaluwtong 1, Nijverdal



Bouwjaar  
**1996**



Inhoud  
**507 m<sup>3</sup>**



Woonoppervlakte  
**147 m<sup>2</sup>**



Aantal slaapkamers  
**3**



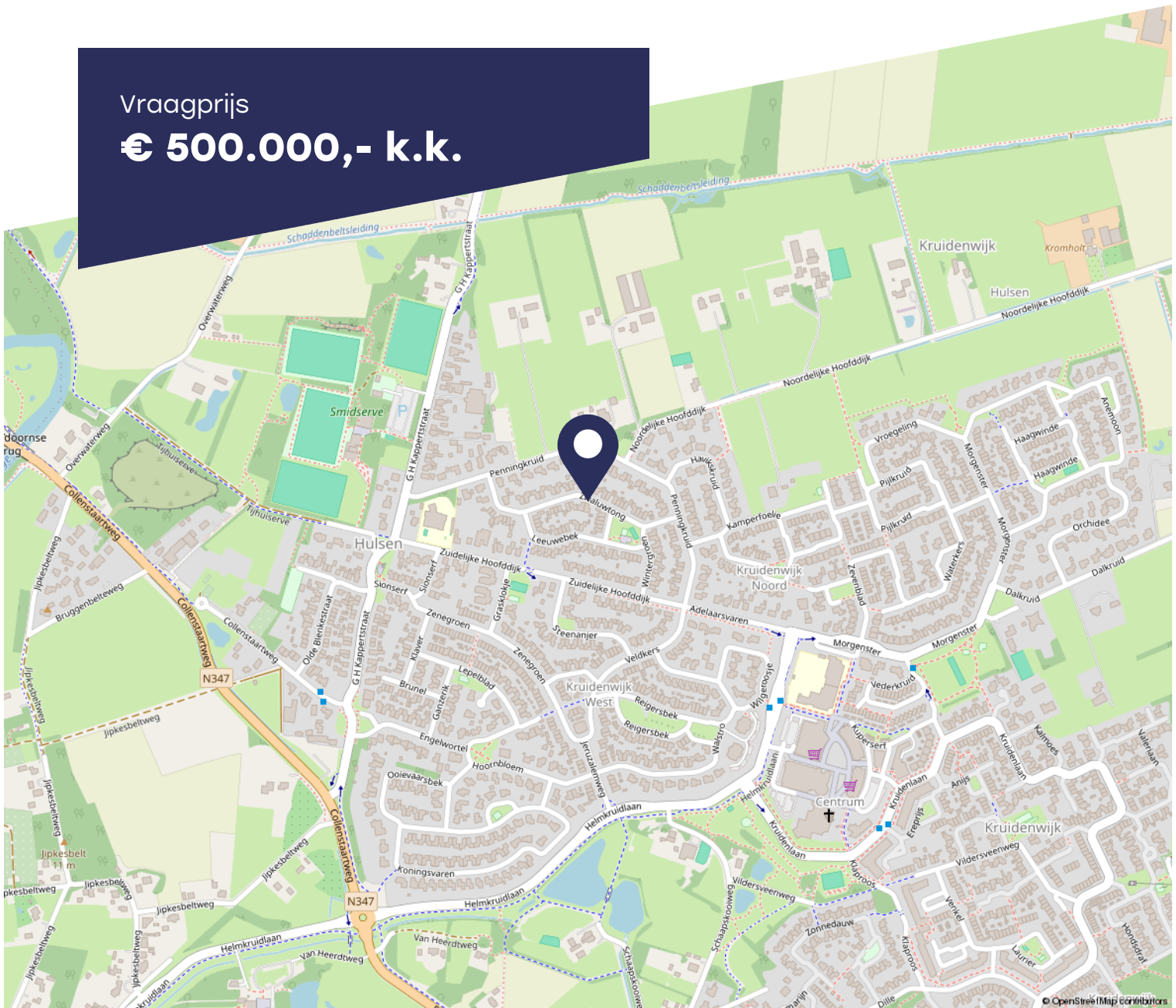
Perceeloppervlakte  
**250 m<sup>2</sup>**



Energie label  
**B**

Vraagprijs

**€ 500.000,- k.k.**



## Omschrijving

# Zwaluwtong 1, Nijverdal

Modern, uitgebouwd en instapklaar wonen in de geliefde Kruidenwijk!

Aan de Zwaluwtong 1 in Nijverdal staat deze uitstekend onderhouden en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning. Gelegen in de kindvriendelijke Kruidenwijk woon je hier op korte afstand van het wijkwinkelcentrum, basisscholen, sportverenigingen en diverse speelvoorzieningen. Een ideale locatie voor gezinnen die comfortabel willen wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

De woning is de afgelopen jaren gemoderniseerd en van alle gemakken voorzien. De lichte L-vormige woonkamer staat in open verbinding met de royale woonkeuken voorzien van een luxe kookeiland en diverse inbouwapparatuur. Via de openslaande deuren bereik je het overdekte terras, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Op de eerste verdieping bevindt zich een royale master bedroom met vaste kastenwand, die eenvoudig weer is terug te brengen naar twee slaapkamers. Daarnaast is er een tweede slaapkamer en een moderne badkamer met inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en toilet. De zolderverdieping is praktisch ingedeeld en biedt ruimte aan een volwaardige derde slaapkamer.

Met onder andere 10 zonnepanelen, vloerverwarming op de begane grond, airconditioning, een moderne keuken en badkamer en een fraaie terrasoverkapping is dit een instapklaare gezinswoning waar je jarenlang met veel woonplezier kunt genieten.

### Indeling:

Begane grond: hal/entree, meterkast, hangtoilet met fontein, L-vormige woonkamer met aansluitend ruime moderne woonkeuken met keukeneiland v.v. koelkast met 0-gradenzone, stoomoven, combi-magnetron, inductiekookplaat met ingebouwde BORA-afzuiging, ingebouwde stopcontacten in keukeneiland, Quooker kraan met boiler en vaatwasser, met aansluitend terrasdeuren, bijkeuken v.v. vaste kastenwand en stortbak met mengkraan, doorloop naar garage met daklicht.

1e verdieping: overloop met airconditioning, master bedroom (1) v.v. vaste kastenwand met mogelijkheid tot het terugbrengen van 2 slaapkamers, slaapkamer (2), badkamer v.v. dubbele wastafel met spiegelkast, hangtoilet, ligbad, inloopdouche met ingebouwde planchet.

Zolder: middels vaste trap te bereiken afgesloten zolder, slaapkamer (3) met knieschotten.

*De combinatie van mensen, woningen en onze regio maakt dit werk voor mij zo leuk. Met enthousiasme en persoonlijke aandacht help ik mensen graag verder.*



Lisanne Kalthof

**Bekijk deze woning online**



## Omschrijving

# Zwaluwtong 1, Nijverdal

### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1996;
- Woonoppervlakte 147 m<sup>2</sup>;
- Perceeloppervlakte 250 m<sup>2</sup>;
- Energielabel B;
- C.V. Intergas HRE 2021;
- 10 zonnepanelen;
- Airconditioning Daikin;
- Waterontharder;
- Gedeeltelijk kunststof kozijnen;
- Keuken verbouwd in 2019;
- Meterkast vervangen in 2019;
- Badkamer en toilet vervangen in 2019 en voorzien van spanplafond;
- Bovenverdieping en begane grond zijraam v.v. rolluiken;
- Begane grond v.v. vloerverwarming m.u.v. bijkeuken;
- Aluminium terrasoverkapping aan woning uit 2020;
- Kindvriendelijke buurt nabij wijkvoorzieningen.















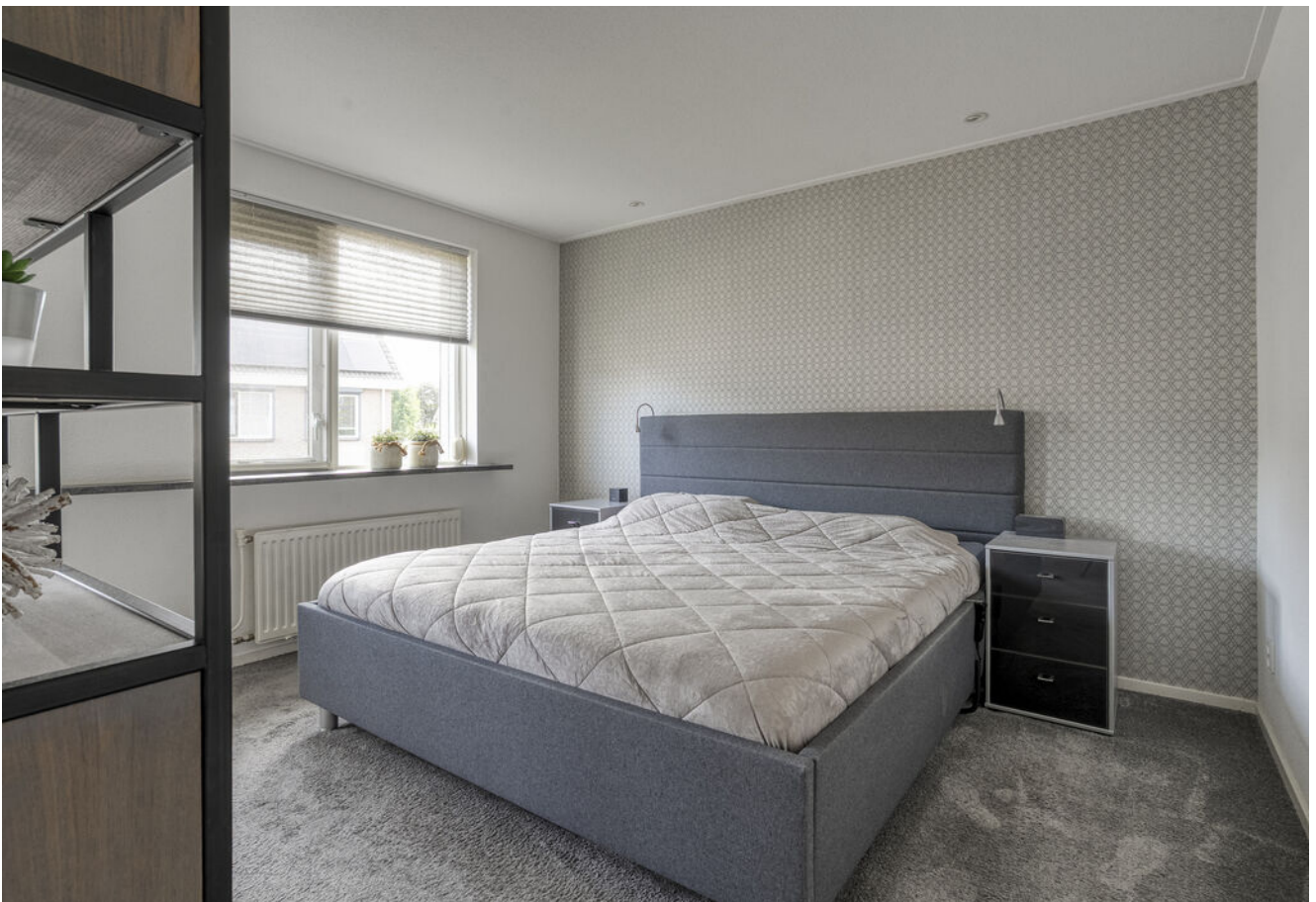






































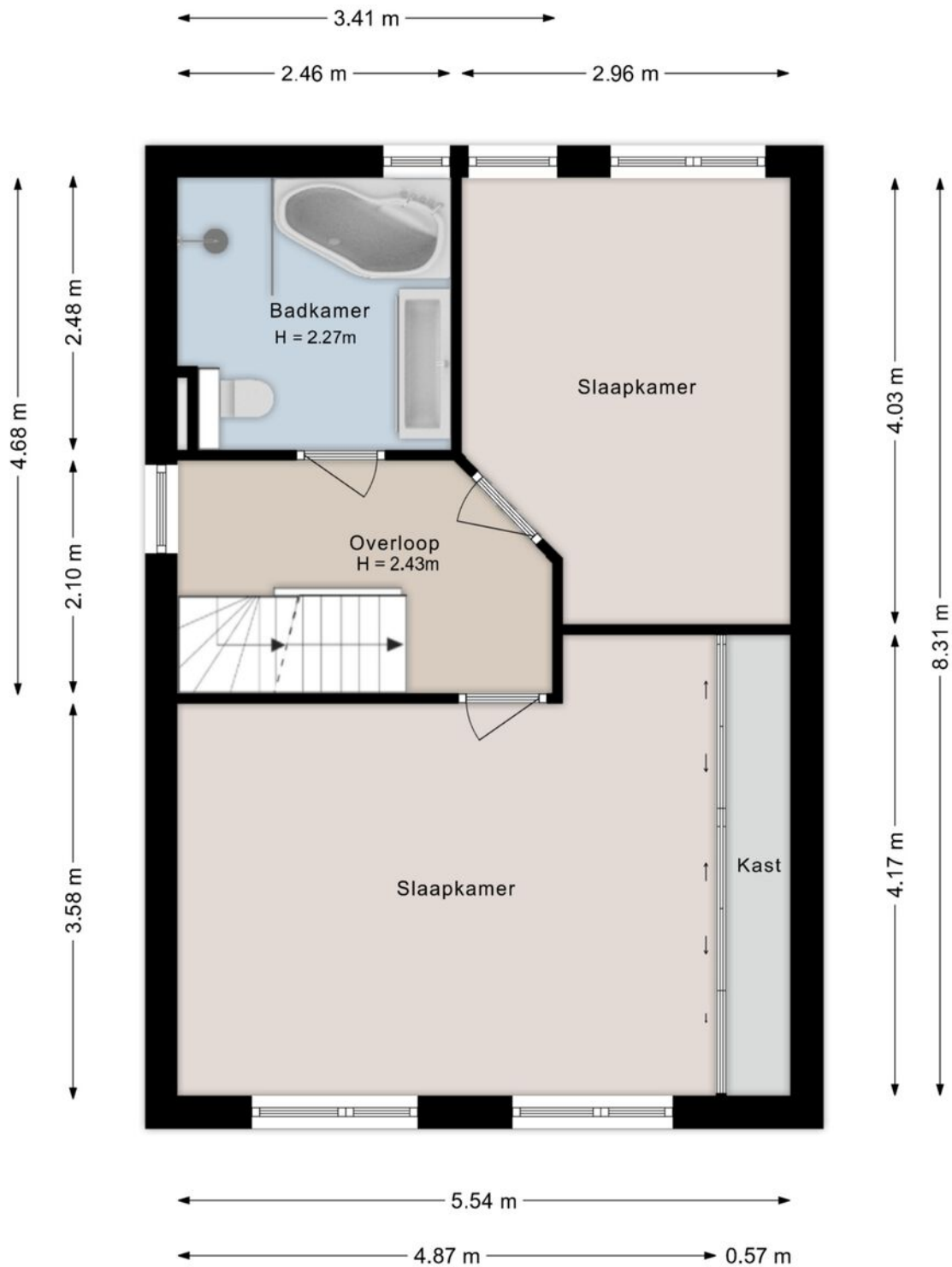


# Plattegrond



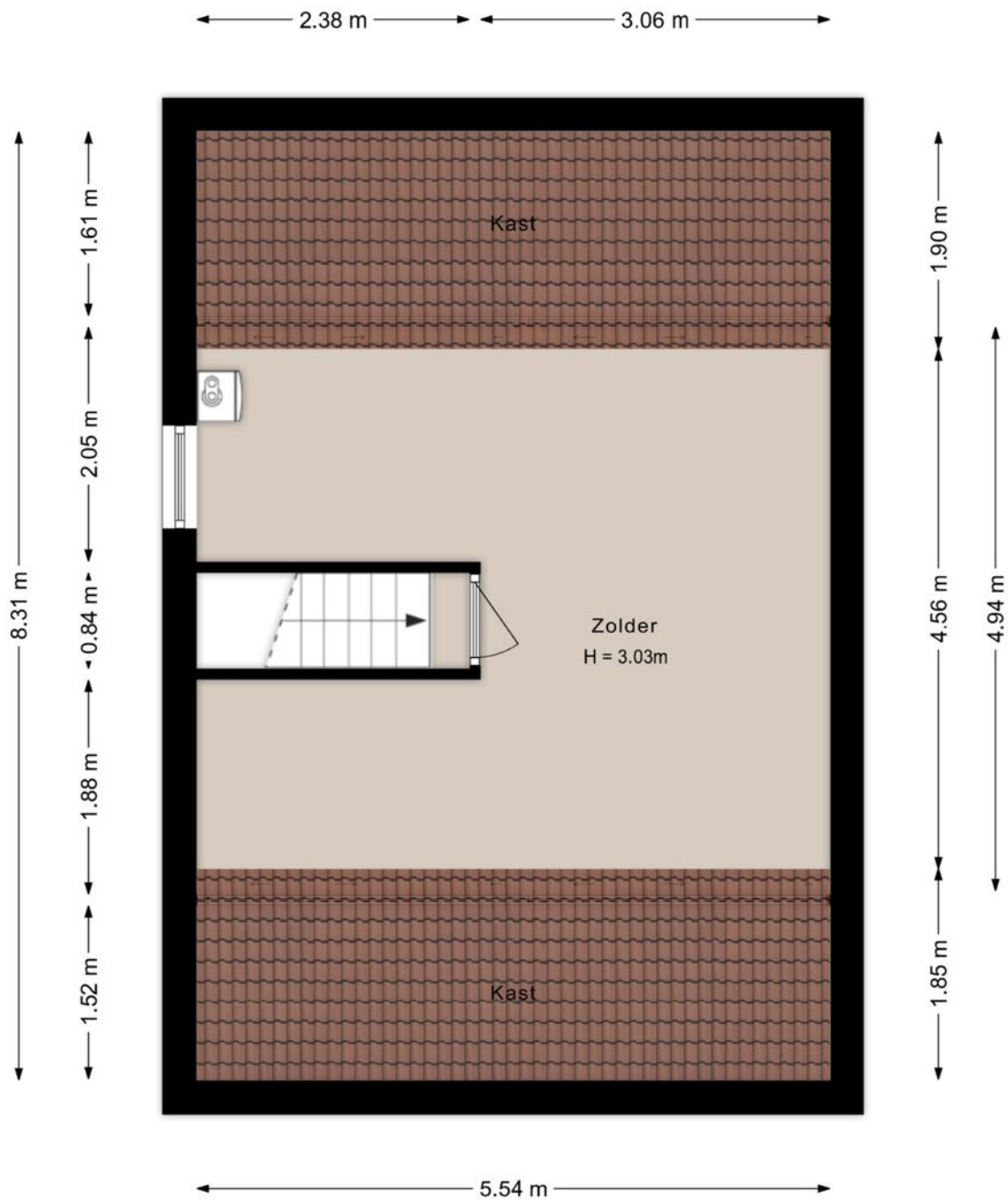
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.home-visuals.nl

# Plattegrond



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.home-visuals.nl

# Plattegrond



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

# Kadastrale kaart

## Zwaluwtong 1, Nijverdal

Gemeente  
**Hellendoorn, Hellendoorn**



Sectie  
**B, B**

Perceel nummer  
**4454, 3820**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|  |  |                     |             |        |   |         |      |   |   |
|--|--|---------------------|-------------|--------|---|---------|------|---|---|
| <p>12345<br/>25<br/>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 januari 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p> | <p>Schaal 1: 500</p> <table border="0"> <tr> <td>Kadastrale gemeente</td> <td>Hellendoorn</td> </tr> <tr> <td>Sectie</td> <td>B</td> </tr> <tr> <td>Perceel</td> <td>4454</td> </tr> </table> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small></p> | Kadastrale gemeente | Hellendoorn | Sectie | B | Perceel | 4454 |  |  |
| Kadastrale gemeente  | Hellendoorn  |                     |             |        |   |         |      |   |   |
| Sectie   | B  |                     |             |        |   |         |      |   |   |
| Perceel  | 4454   |                     |             |        |   |         |      |   |   |

## Lijst van zaken

# Wat blijft er, en wat gaat er mee.

| Beschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Kasten garage                          |               | X        |              |
| - Slaapkamer kasten                      | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| - Plisségordijnen                        |               |          | X            |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |

## Lijst van zaken

# Wat blijft er, en wat gaat er mee.

| Beschrijving  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| - vriezer   |               | X        |              |
| - vaatwasser  | X             |          |              |
| - Quooker   | X             |          |              |
| - Stoomoven   | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                      |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                   |               |          |              |
| - toilet  | X             |          |              |
| - toiletrolhouder   | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)   | X             |          |              |
| - fontein   | X             |          |              |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                          |               |          |              |
| - ligbad  | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)  | X             |          |              |
| - wastafel  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel  | X             |          |              |
| - planchet  | X             |          |              |
| - toilet  | X             |          |              |
| - toiletrolhouder   | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)   | X             |          |              |
| - Spiegelkast   | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus  | X             |          |              |
| (Voordeur)bel   | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                     | X             |          |              |
| Rookmelders   | X             |          |              |

## Lijst van zaken

# Wat blijft er, en wat gaat er mee.

| Beschrijving                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| (Klok)thermostaat                              | X             |          |              |
| Airconditioning                                | X             |          |              |
| Rolluiken                                      | X             |          |              |
| Zonwering buiten                               |               |          | X            |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting        | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                   | X             |          |              |
| Waterontharder                                 | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                 |               |          |              |
| - CV-installatie                               | X             |          |              |
| - boiler                                       | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                       |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                          | X             |          |              |
| Beplanting                                     | X             |          |              |
| Acer in de hoek border                         |               | X        |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>         |               |          |              |
| Buitenverlichting                              | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                        |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                         |               |          | X            |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging            |               | X        |              |
| Aluminium overkapping met spots                | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                           |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                         |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                          | X             |          |              |

*Lijst van zaken*

## Wat blijft er, en wat gaat er mee.

| Beschrijving         | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------|---------------|----------|--------------|
| - Waterornament      |               |          | X            |
| - Kast onder carport |               | X        |              |
|                      |               |          |              |

## Wonen in Gemeente Hellendoorn

De Gemeente Hellendoorn wordt gevormd door de plaatsen Hellendoorn, Nijverdal en de omliggende kleinere kernen en buurtschappen Haarle, Hulsen, Marle, Daarle, Daarerveen, 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.

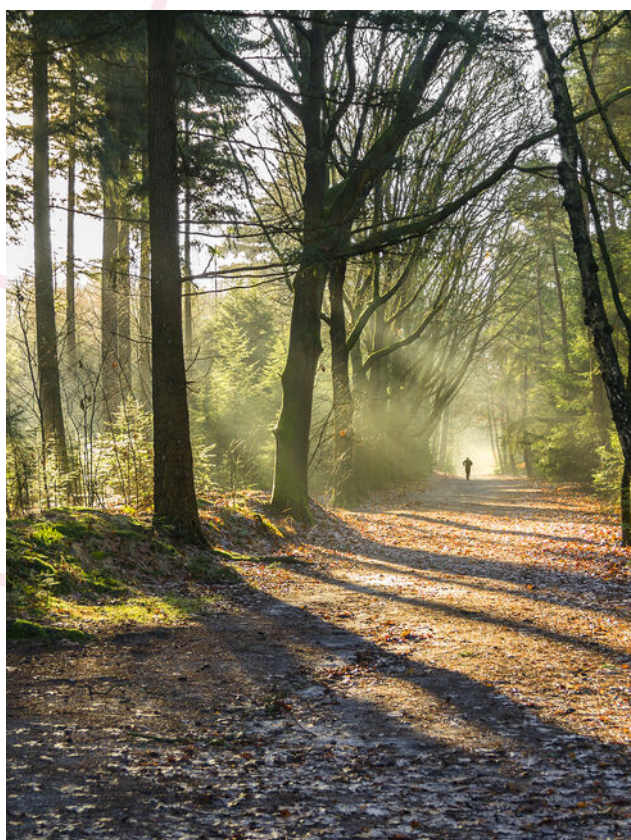
### Winkelen

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

Thuis in het  
mooiste  
stukje **Twente.**

*Wonen in*

## Gemeente Hellendoorn

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 natuurliehebber 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 ruiterspaden.

### Sport en Ontspanning

In de gemeente Hellendoorn zijn er tal van mogelijkheden om sport te beoefenen. Denk bijvoorbeeld aan atletiek, hockey, voetbal, tennis

wielerclubs, 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.



Karakteristiek  
dorpsleven met  
moderne  
voorzieningen  
**Hellendoorn  
heeft het.**



## Over ons

# Makelen is voor ons 100% mensenwerk

**Bij Piksen Makelaars geloven we stellig dat een persoonlijke aanpak het verschil maakt. Gedreven bij de verkoop van je woning, betrokken tijdens de zoektocht naar de ideale woning in een steeds veranderende markt, met aandacht voor jou.u.**

### **Jouw ervaren makelaar in Nijverdal en Hellendoorn.**

Ons hechte team is geboren, getogen en woonachtig in de prachtige regio Nijverdal en Hellendoorn. Als geen ander kunnen we je helpen bij het vinden van een geschikte woning (bestaande bouw of nieuwbouw), het succesvol verkopen van je woning of het uitwerken van een professionele en betrouwbare taxatie. Maar ook als je ondernemer bent en een trouwe adviespartner zoekt voor jouw vastgoeduitdagingen, kun je rekenen op Piksen.

Deskundige service, persoonlijk contact en een sterke strategie die past bij je wensen en de actuele marktcondities. We maken graag vrijblijvend kennis om jouw woonwensen in Nijverdal, Hellendoorn of een van de omliggende dorpen te bespreken.



*"Ik houd van de afwisseling in ons werk. Juist de dynamiek en lokale betrokkenheid maakt dit werk voor mij zo mooi. Bij Piksen zet ik me elke dag in om klanten op een enthousiaste, toegankelijke en te begeleiden bij de aankoop, verkoop of verhuur van hun woning"*

**Lianne Kolthof**

### **Daarom kun je rekenen op Piksen Makelaars**

Je woning verkopen is altijd een ingrijpende beslissing. In een veranderende markt als deze, is goede begeleiding en lokale marktkennis belangrijker dan ooit. Wij zijn hierin sinds jaar en dag thuis. We weten precies welke doelgroepen we voor jouw woning moeten aanspreken en hoe we deze het beste kunnen bereiken, prikkelen en enthousiasmeren: van het eerste telefoontje tot een uitgebreide bezichtiging.

### **Goed advies om de juiste keuzes te maken**

Bij Piksen Makelaars doen we er alles aan om jou volledig te ontzorgen rondom de verkoop. Dat begint met een informele kennismaking en een goed gevoel, maar draait vooral om duidelijke afspraken, heldere communicatie en deskundig advies waar je blind op kunt vertrouwen.

Van het bepalen van de vraagprijs om de juiste doelgroep te bereiken tot het starten van de onderhandeling met een passende koper.

## Hier ben je aan het **juiste adres!**

## Onze dienstverlening

# Wil je dat wij j ou helpen met je volgende stap?

Iedere dag ontmoeten we mensen en zien we nieuwe woningen op de markt verschijnen. Zo weten we precies wat er speelt en kunnen we de juiste combinaties maken tussen woningen en mensen. Wellicht kennen we de perfecte koper voor jouw woning, maar misschien hebben wij ook wel de woning die perfect bij j ou past! Verbinden en verrassen, dat is de meerwaarde die je van ons kunt verwachten.



### Verkopen

We weten precies welke doelgroepen we voor jouw woning moeten aanspreken en hoe we deze bereiken en enthousiasmeren. Een trouwe adviespartner zoekt voor jouw vastgoeduitdagingen, kun je rekenen op Piksen.



### Aankopen

Met onze hulp sta je er in een hectische markt niet alleen voor! We adviseren, beoordelen en onderhandelen slagvaardig.



### Nieuwbouw

Nieuwbouw is vaak een gewild alternatief voor bestaande bouw. Wij hebben doorlopend mooie bouwprojecten in verkoop en helpen je graag om goed geïnformeerd keuzes te maken.



### Taxatie

Als NRV-gecertificeerd register-taxateur beschikken we over deskundigheid en ervaring in het taxeren van woningen.



### Bedrijfsmatig vastgoed

Als NVM bedrijfsmakelaar specialiseren we ons in bedrijfsmatig onroerend goed: bemiddeling, marktonderzoek en maatwerkadvies. Voor deskundige begeleiding bij vastgoedwaarderingen en -aankopen kunt u op ons rekenen als bedrijfstaxateur.



### Zoekopdracht

Op zoek naar een woning? Vul het zoekformulier in en wij houden je op de hoogte van het nieuwe aanbod. Wil je dat we nog actiever met je mee zoeken? Overweeg dan eens om ons als aankoopmakelaar in te schakelen!



### Gratis vrijblijvende waardebeoordeling

We bieden gratis vrijblijvend advies over de waarde en doelgroepen van je woning tijdens een informele kennismaking bij jou thuis. Hierbij wordt een op maat gemaakte verkoopstrategie besproken zodat je weet wat je kan verwachten.



### QUALIS

We bundelen onze krachten en bedienen de bovenkant van de markt. Zelfstandige makelaars, verenigd in een sterk netwerk die actieve  n passieve woningzoekenden gericht weet te bereiken.



### NVM

Met een NVM-makelaar kies je voor zekerheid, kwaliteit en  cht vakmanschap, de zekerheid die je nodig hebt op de woningmarkt.

## Welke woonkeuzes ga jij maken?



## Klantreis

# De reis naar de aankoop van een woning.

