



Veenweg 9

Nijverdal



Kenmerken

Veenweg 9 en 9A, Nijverdal



Bouwjaar
2008



Inhoud
1022 m³



Woonoppervlakte
276 m²



Aantal slaapkamers
5

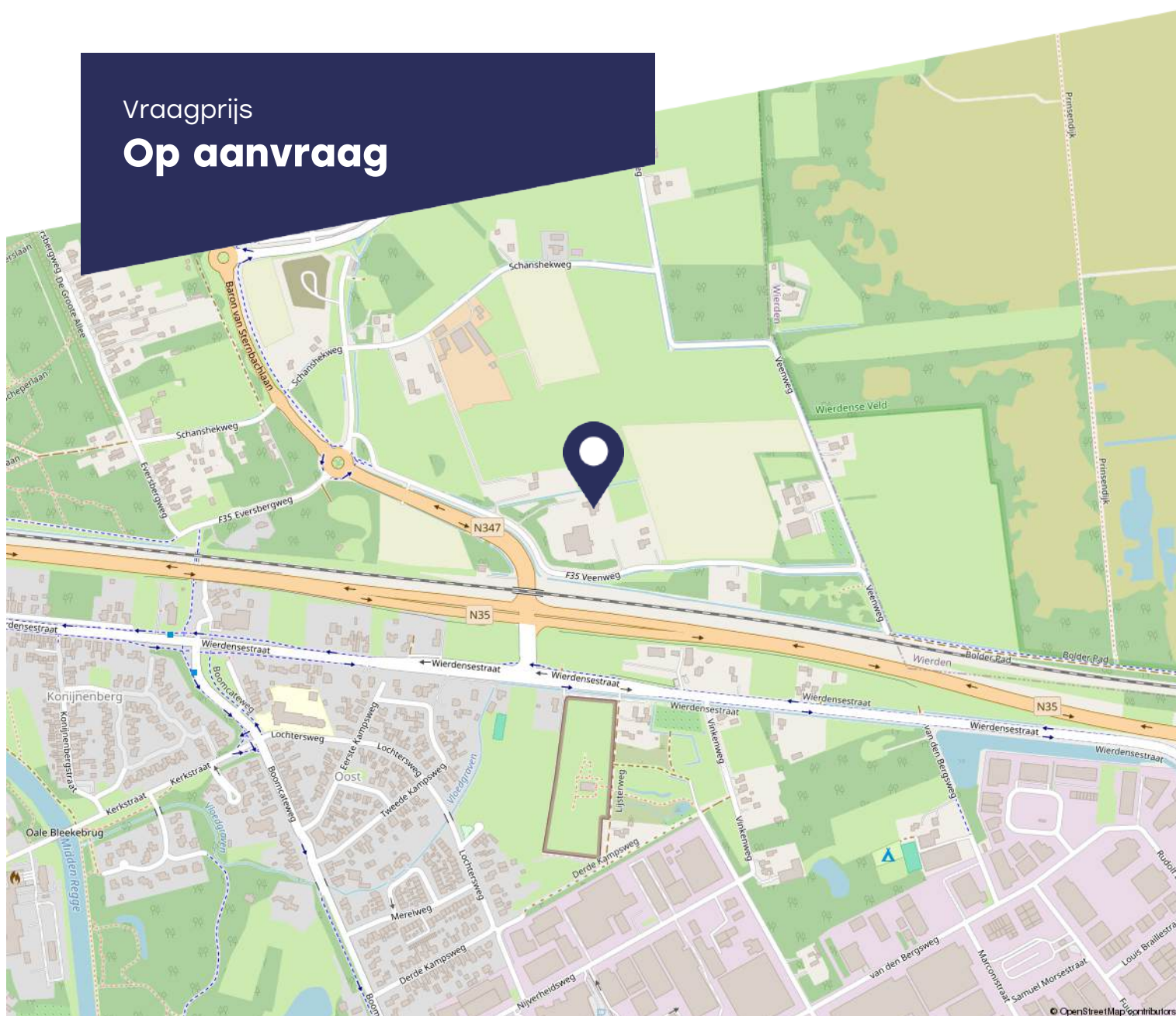


Perceeloppervlakte
14836 m²



Energie label
A+ en A

Vraagprijs
Op aanvraag



© OpenStreetMap contributors

Omschrijving woning

Veenweg 9, Nijverdal

Exclusief wonen en ondernemen op een plek waar ruimte vanzelfsprekend is.

Aan een verkeersluwe weg, verscholen achter een lange oprijlaan en omringd door groen, ligt deze bijzondere villa waar wonen, werken en ontspannen op natuurlijke wijze samenkomen.

Op een perceel van maar liefst 14.836 m² staan een royale villa, een vrijstaand bedrijfspand, een starline zwembad met solar roldek met badhuisje en diverse bijgebouwen. Alles is met zorg aangelegd en uitstekend onderhouden.

Wonen

Via de lange oprijlaan bereik je de entree van de woning. De ontvangsthall met vide, de stijlvolle trapopgang en de hoeveelheid daglicht zorgen direct voor een ruimtelijk gevoel.

De woonkamer vormt het centrale middelpunt van de woning. Grote raampartijen, openslaande deuren en de sfeervolle schouw maken dit een fijne leefruimte waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De aangrenzende serre biedt een prachtig uitzicht over de tuin en het zwembad en is ieder seizoen een heerlijke plek om te zitten. Vanuit de woonkamer stap je zo één van de terrassen op.

Ook de woonkeuken is ruim van opzet en ingericht met een schiereiland, veel werkruimte en diverse inbouwapparatuur. Een plek waar gekookt, gegeten en geleefd wordt. Vanuit de keuken zijn de praktische bijkeuken, verdiepte provisieruimte en de inpandige dubbele garage bereikbaar.

De woning is levensloopbestendig gebouwd. De master bedroom is ruim opgezet en voorzien van een walk-in closet en een badkamer en suite met inloopdouche en dubbele wastafel. Daarmee is de woning niet alleen geschikt voor nu, maar ook voor de toekomst.

Verdieping

De vide zorgt ook op de eerste verdieping voor veel licht en het ruimtelijke gevoel. Hier bevinden zich vier slaapkamers, een tweede badkamer, een

separaat toilet en extra bergruimte.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk goed van formaat en daardoor eenvoudig in te richten als slaap-, werk- of hobbykamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een douche, hoekligbad en dubbele wastafel.

Buitenleven

Rondom de woning ligt een parkachtig aangelegde tuin waarin rust en privacy centraal staan. Dankzij de omvang van het perceel is er altijd een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden.

Het buitenzwembad vormt een echte blikvanger. De omliggende terrassen nodigen uit om lange zomerdagen buiten door te brengen. In het badhuisje bevinden zich een douche, toilet en de technische installaties van het zwembad.

Daarnaast biedt de vrijstaande berging met zolder volop mogelijkheden. Denk hierbij aan het stallen van tuinmachines, het inrichten van een hobbyruimte, extra opslag of het inrichten als separaat gastenverblijf.

*Persoonlijk contact en
oprechte betrokkenheid
vormen voor mij de basis
van een succesvolle
samenwerking.*



**Erwin
Rouwenhorst**

Bekijk deze woning online



Omschrijving woning

Veenweg 9, Nijverdal

Ligging

Ondanks de rustige ligging bevindt u zich hier op een verrassend centrale locatie. Direct grenzend aan het perceel liggen uitgestrekte natuurgebieden waar u eindeloos kunt wandelen, fietsen en genieten van het Twentse landschap. Hier ervaart u dagelijks de rust van het buitenleven.

Tegelijkertijd zijn diverse voorzieningen, winkels, scholen, sportfaciliteiten en het NS-station binnen korte afstand bereikbaar. Ook de uitvalswegen richting omliggende plaatsen en de snelwegen zorgen ervoor dat u snel onderweg bent naar steden als Enschede, Deventer en Zwolle en de rest van de regio.

Een object als dit komt zelden op de markt. De combinatie van een villa, een compleet bedrijfspand, bijna anderhalve hectare eigen grond en een unieke ligging maakt Veenweg 9 tot een plek met mogelijkheden die je maar weinig tegenkomt.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 276 m²;
- Bedrijfsoppervlakte ca. 1.551 m²;
- Perceeloppervlakte 14.836 m²;
- Vrijstaande villa, gebouwd in 2008;
- Levensloopbestendig;
- Inpandige dubbele garage met elektrische segmentaal deuren;
- Buitenzwembad met badhuisje;
- Vrijstaande multifunctionele berging;
- Representatief bedrijfspand bestaande uit showroom, kantoorruimte en bedrijfshal;
- Voormalig Koi Karper/papegaaien bedrijf;
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein met circa 20 parkeerplaatsen;
- Zonnepanelenpark met 208 zonnepanelen;
- Direct grenzend aan natuur;
- Goede bereikbaarheid richting Enschede, Deventer en Zwolle.

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.



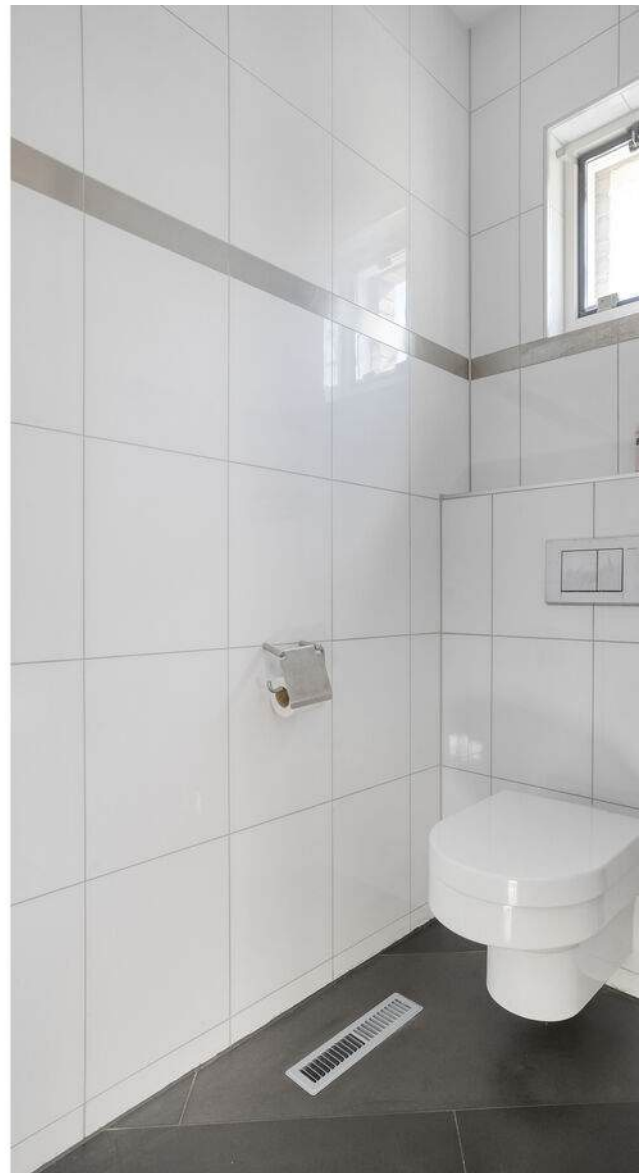
Lisanne Kolthof

Bekijk deze woning online





















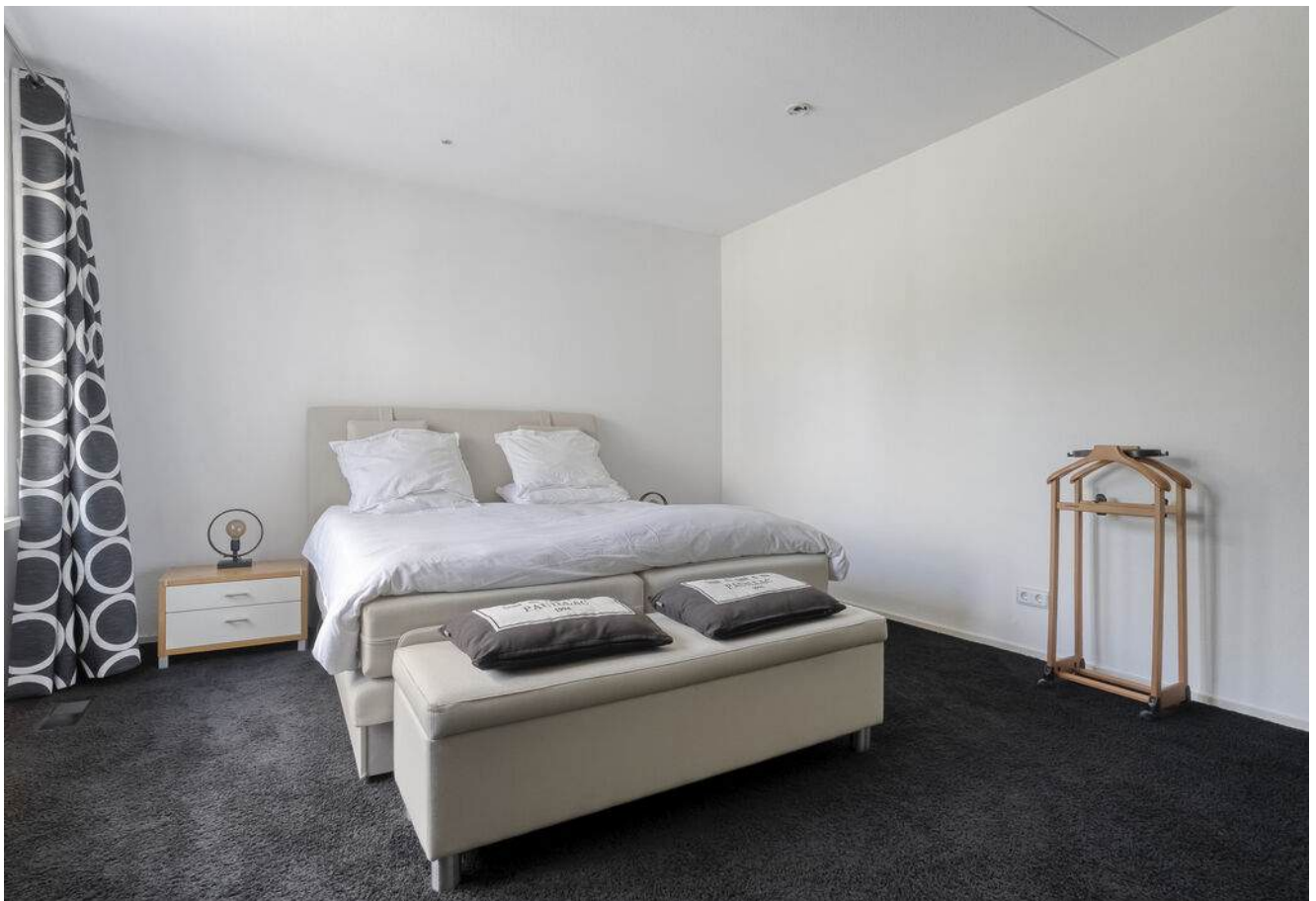






































































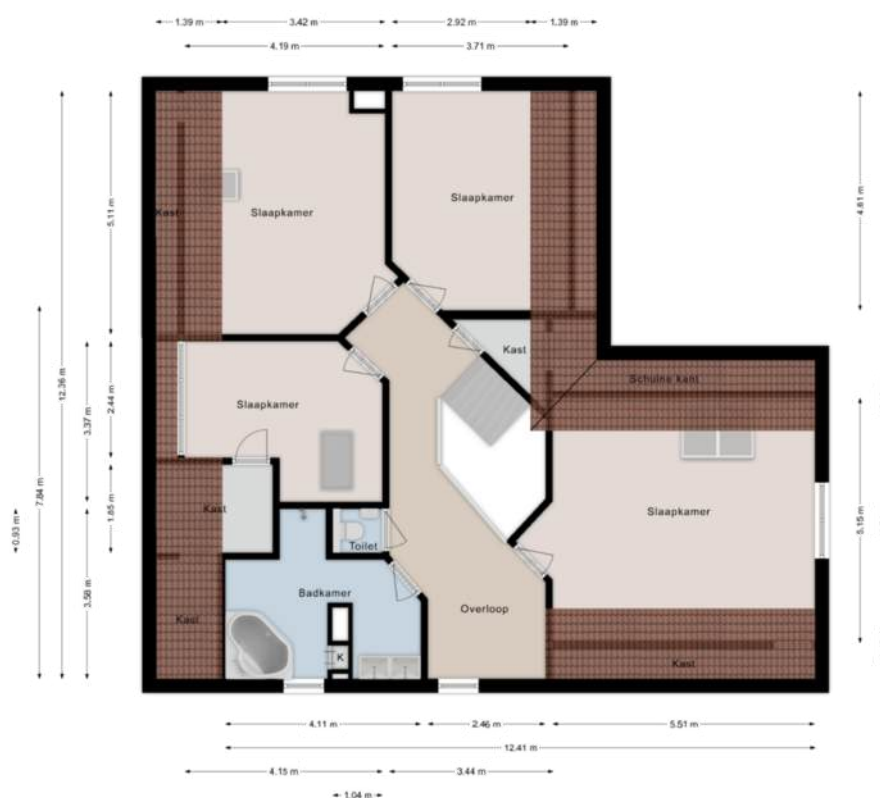


Plattegrond



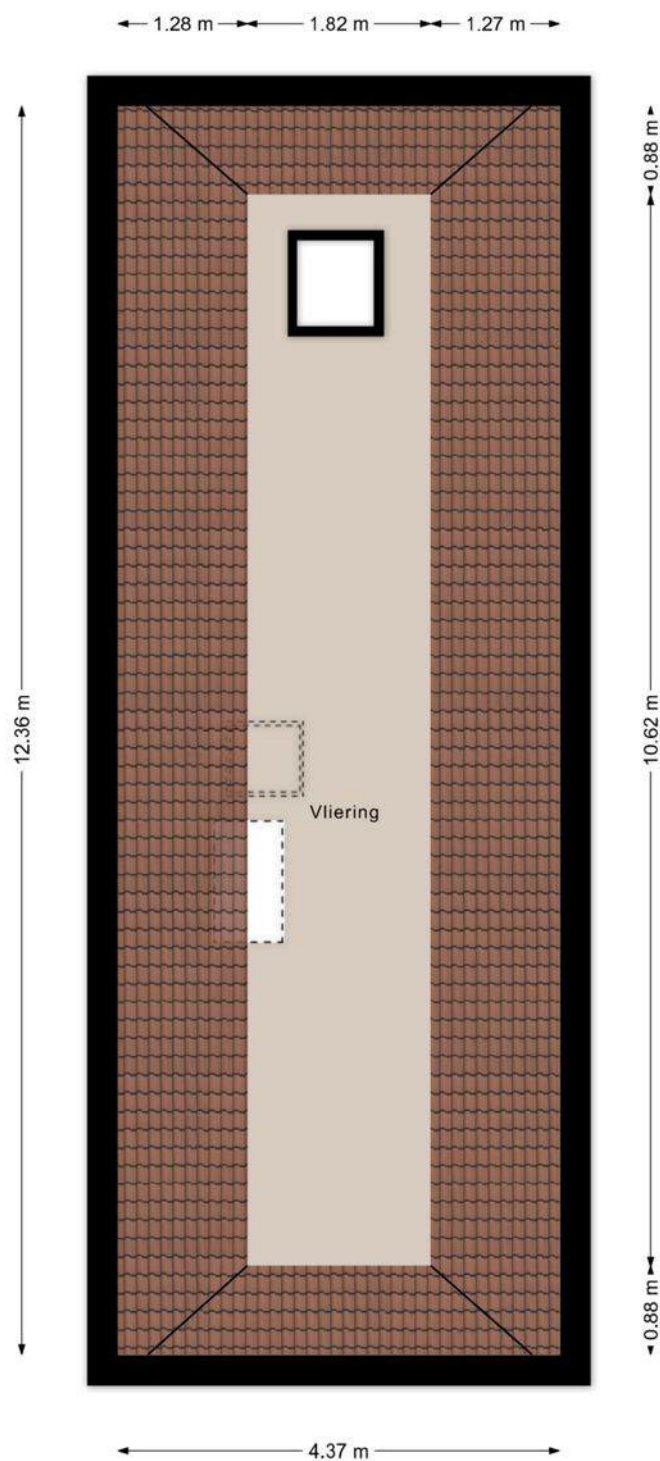
© HomeVisuals - Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond

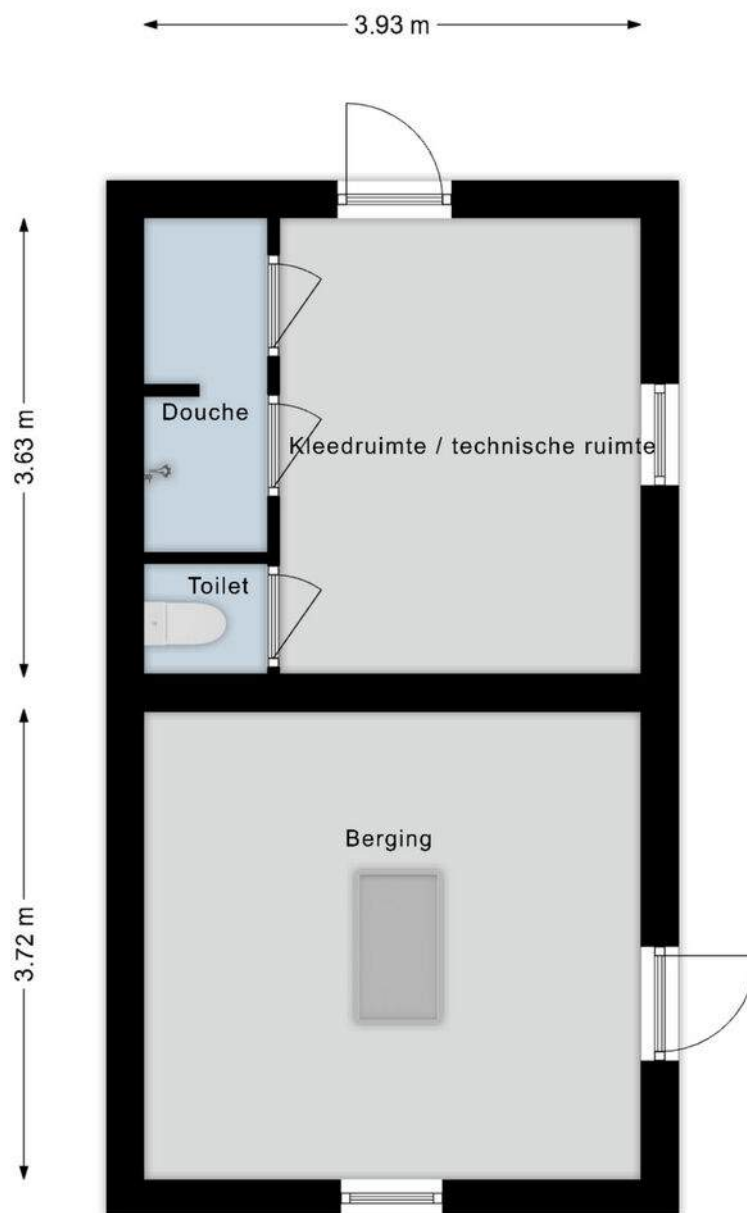


©HomeVisuals - Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond

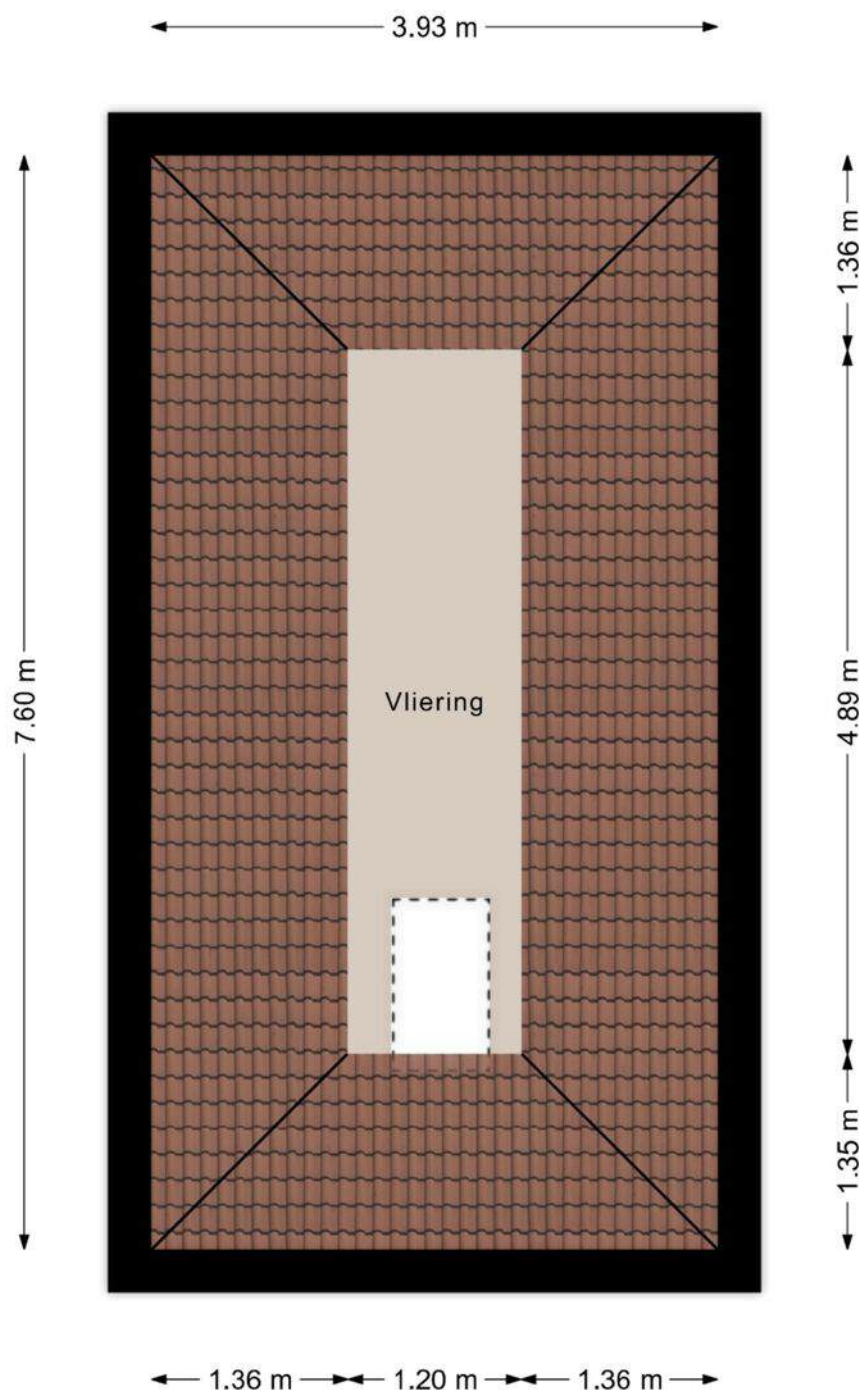


Plattegrond



©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

Lijst van zaken

Wat blijft er, en wat gaat er mee.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Natuurstenen plavuizen (basalt)	X		
Overig, te weten			
- Spiegel in de hal	X		
- inbouw (open)haard	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

Wat blijft er, en wat gaat er mee.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
- Stoom/bak oven	X		
- Warmhoudlade	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Zeepompje	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
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		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Elektrische uitvalschermer	X		
alarminstallatie (buiten gebruik)	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- 2e CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Omheining + elektrische poorten	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Robot maaiers	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Diesel generator	X		
- Grondwaterbron + pomp + toebehoren + beregeningsinstallatie (buiten gebruik)	X		

Omschrijving bedrijfspand Veenweg 9A, Nijverdal

Exclusief wonen en ondernemen op een plek waar ruimte vanzelfsprekend is.

Werken aan huis, zonder concessies
Geheel gescheiden van het woonhuis bevindt zich het representatieve bedrijfspand met een eigen ingang en ruime parkeergelegenheid voor medewerkers, bezoekers en relaties. Hierdoor blijven wonen en werken optimaal van elkaar gescheiden, terwijl beide functies perfect samengaan op één perceel.

Aan de voorzijde bevindt zich een representatieve ontvangst- en showroom met daarboven twee kantoorunits. Daarachter ligt de bedrijfshal die flexibel in te delen is en geschikt is voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten.

Tussen de woning en het bedrijfspand bevindt zich een praktisch opgesteld zonnepanelenpark, dat niet alleen bijdraagt aan de duurzaamheid van het geheel, maar tevens zorgt voor een natuurlijke scheiding tussen wonen en werken.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 276 m²;
- Bedrijfsoppervlakte ca. 1.551 m²;
- Perceeloppervlakte 14.836 m²;
- Vrijstaande villa, gebouwd in 2008;
- Representatief bedrijfspand bestaande uit showroom, kantoorruimte en bedrijfshal;
- Voormalig Koi Karper/papegaaien bedrijf;
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein met circa 20 parkeerplaatsen;
- Zonnepanelenpark met 208 zonnepanelen;
- Elektra transportvermogen 51 KW;
- Noodaggregaat;
- Direct grenzend aan natuur;
- Goede bereikbaarheid richting Enschede, Deventer en Zwolle.

Een object als dit komt zelden op de markt. De combinatie van een villa, een compleet bedrijfspand, bijna anderhalve hectare eigen grond en een unieke ligging maakt Veenweg 9 tot een plek met mogelijkheden die je maar weinig tegenkomt.

*Persoonlijk contact en
oprechte betrokkenheid
vormen voor mij de basis
van een succesvolle
samenwerking.*

Bekijk deze woning online



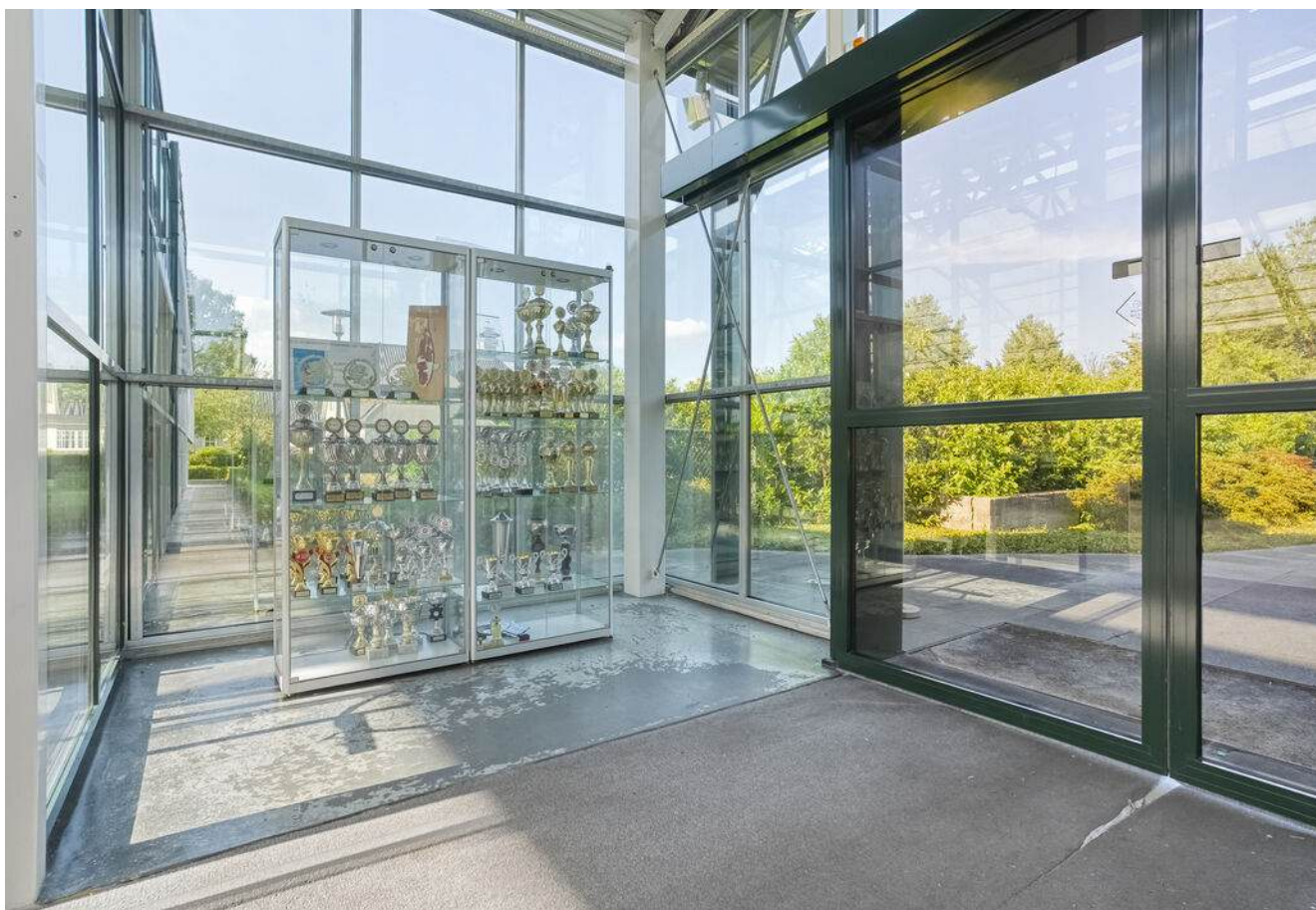
**Erwin
Rouwenhorst**





























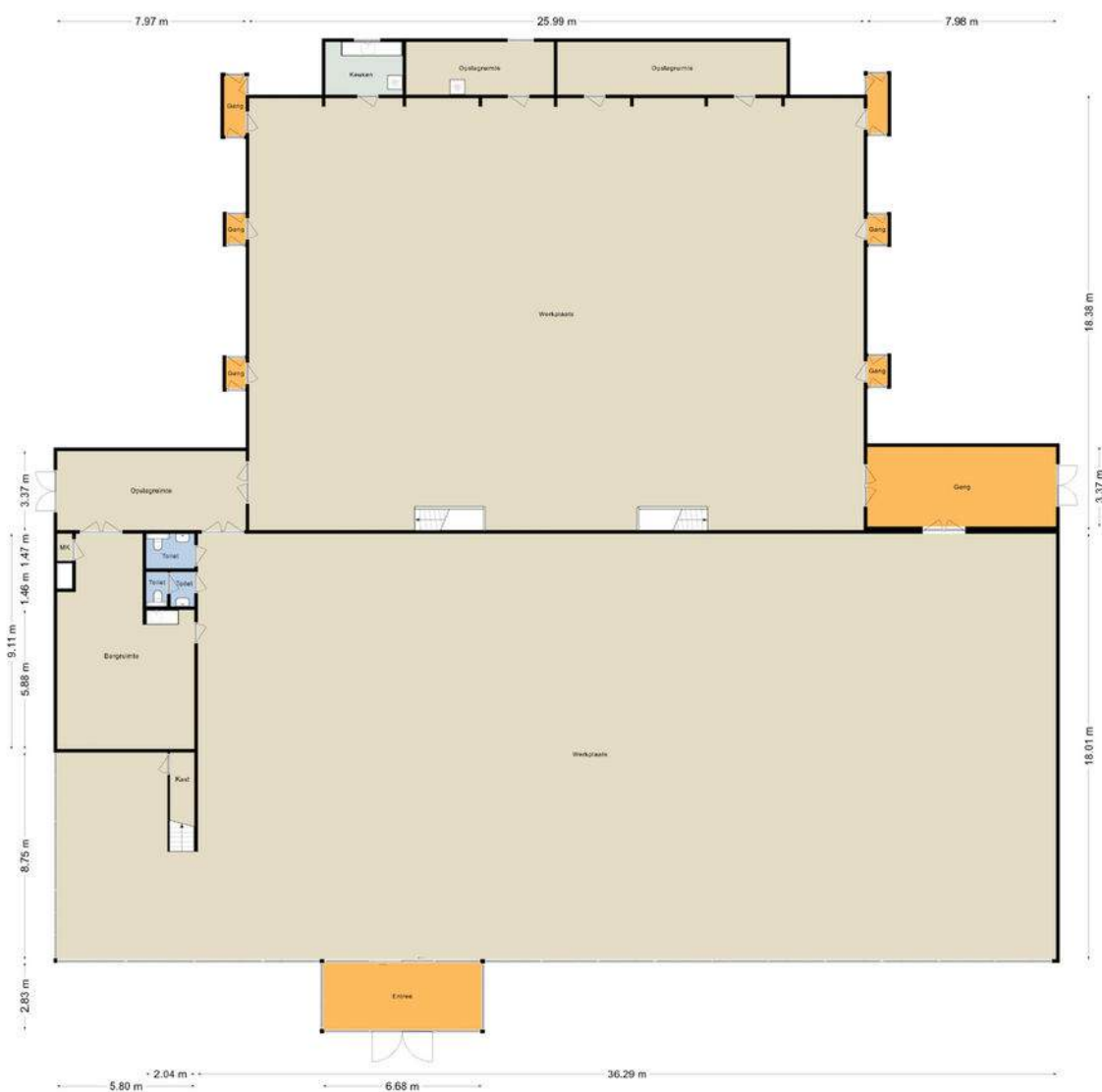






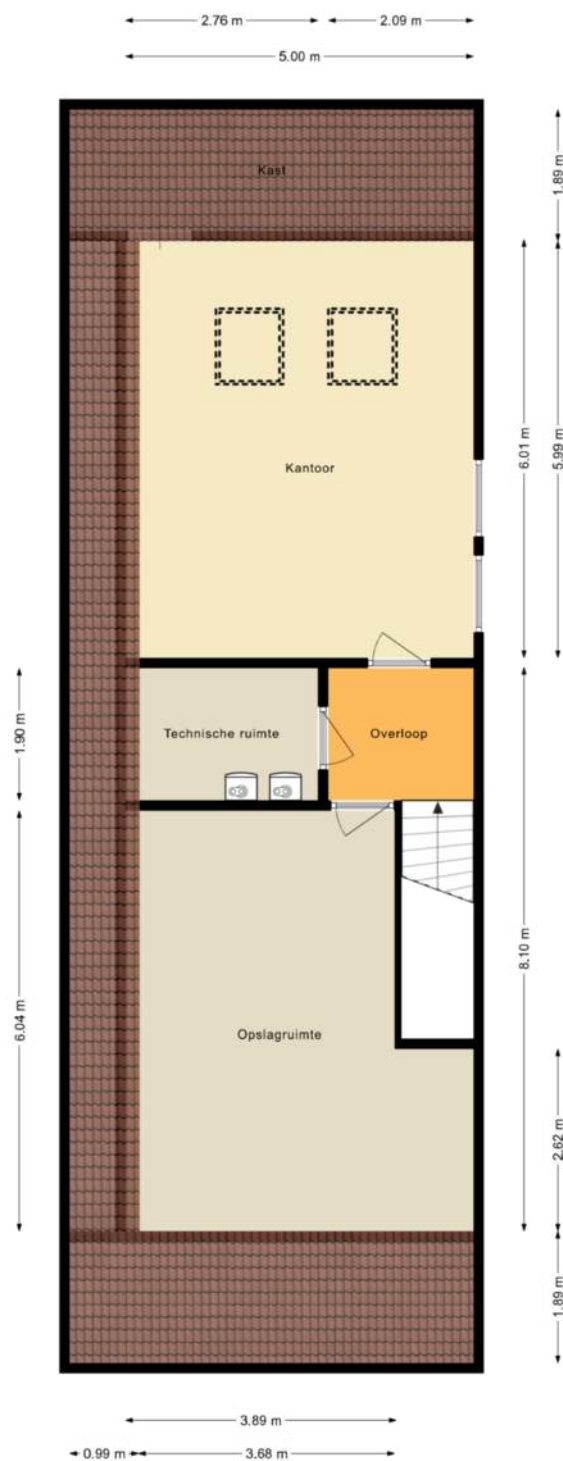


Plattegrond

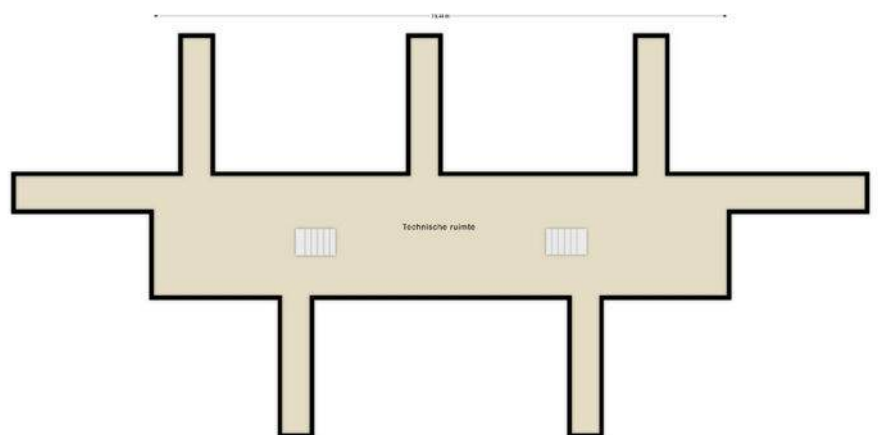


Werkplaats - Aan de zijgevel van het gebouw is een kleine uitbouw aanwezig.

Plattegrond



Plattegrond



Stroomrekening - Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.koninkrijk.nl

Kadastrale kaart

Veenweg 9 en 9A, Nijverdal

Gemeente
Hellendoorn

Sectie
N

Perceel nummer
8816



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, 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

Thuis in het
mooiste
stukje **Twente.**

Wonen in Nijverdal

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 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 Staatsbosbeheer "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
**Nijverdal
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.



"Dagelijks zet ik me graag in voor het bemiddelen van huisvesting. Soms een droomhuis voor de woningzoeker en ook bedrijfshuisvesting voor ondernemers, beide blijft een mooie uitdaging."

Erwin Rouwenhorst

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   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   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 bedrijfntaxateur.



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.

