piksen makelaars

# Dillenburgstraat 13
Nijverdal

0548 - 61 28 61 • info@piksen.com • piksen.com

*Kenmerken*

# **Dillenburgstraat 13**, Nijverdal

Bouwjaar
**1930**

Inhoud
**319 m³**

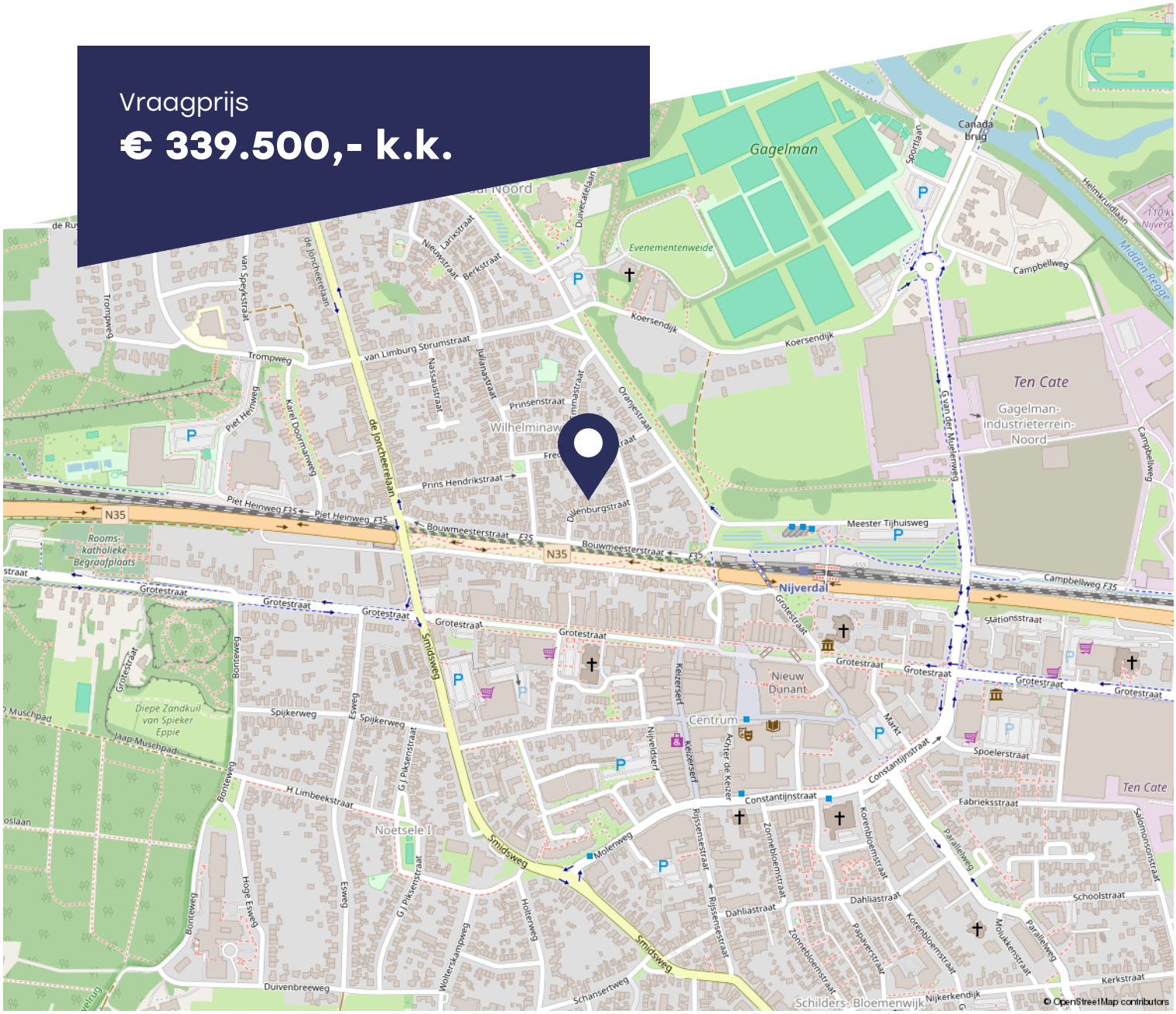
Woonoppervlakte
**93 m²**

Aantal slaapkamers
**3**

Perceeloppervlakte
**92 m²**

Energielabel
**B**

Vraagprijs
**€ 339.500,- k.k.**



*Omschrijving*

# **Dillenburgstraat 13**,Nijverdal

Starters opgelet! Deze verrassend ruime en charmante MIDDENWONING met vrijstaande berging en compacte tuin met achterom in de geliefde woonwijk Rooie Dorp wacht op een nieuwe eigenaar. Hier vindt je karakteristieke details die moeiteloos samengaan met hedendaags comfort. Deze woning is door de ligging op loopafstand van het centrum van Nijverdal, met alle dagelijkse voorzieningen, diverse horecagelegenheden maar ook volop wandel-, fietspaden en uitvalswegen binnen handbereik, een super uitvalsbasis voor jong en oud. Belangrijke zaken zoals keuken, sanitair, vloerafwerking en installaties zijn in de jaren allemaal al eens aangepakt, waardoor de woning met recht 'instapklaar' is: je hoeft alleen je eigen smaak nog aan te brengen.

Indeling:
Begane grond: Entree, hal met trapopgang, doorloop naar woonkamer met aansluitend uitgebouwde open keuken en provisiekeldertje/ trapkast. Vanuit de keuken welke is v.v. dubbele openslaande tuindeuren en een lichtkoepel is de achterhal/bijkeuken te bereiken met vaste kast v.v. witgoedaansluitingen, achterdeur en modern betegeld toilet met wandcloset.

1e verdieping: Overloop v.v. airconditioning, badkamer v.v. inloopdouche, wandtoilet, dubbele wastafel en design-/handdoekenradiator, twee slaapkamers waarvan één aan achterzijde v.v. vaste kast en dakkapel met hor en elektrisch bedienbaar screen. De slaapkamer aan de voorzijde is v.v. een verdiepte nis voor bijvoorbeeld een (inbouw)kast en een dakkapel die eveneens is uitgerust met een hor en elektrisch bedienbaar screen.

2e verdieping: Met vaste trap te bereiken voorzolder/overloop v.v. airconditioning, tuimelvenster en vaste kast met luik. Doorloop naar derde slaapkamer v.v. knieschotten aan weerszijden en tuimelvenster uitgerust met hor alsmede elektrisch bediend rolluik.

**Bekijk deze woning online**

Bijzonderheden:
- Bouwjaar 1930, doch tussentijds nagenoeg geheel gemoderniseerd;
- Woonoppervlakte 93 m², inhoud 319 m³, perceeloppervlakte 92 m²;
- Dak-, muur- en nagenoeg geheel vloerisolatie, volledig v.v. dubbele beglazing;
- Nefit ProLine NXT CW4 (hybrid ready) C.V.-ketel, geplaatst in 2024;
- 7 zonnepanelen (400 WattPiek vermogen per stuk), geplaatst in 2023 met resultaat circa 2.200 kWh teruglevering;
- Energielabel B met jaarlijks gasverbruik van <900 m³ en elektraverbruik van circa 1.800 kWh;
- Uitbouw geplaatst in 2011;
- Begane grond nagenoeg geheel v.v. PVC vloer met vloerverwarming;
- Comfortabel binnenklimaat dankzij twee airconditioning units en (elektrisch bediende) zonwering;
- Vrijstaande stenen berging met elektra en vliering;
- Tuin te bereiken via achterom.

*Een woning kopen of verkopen is een belangrijke stap. Daarom kies ik voor een persoonlijke aanpak, heldere communicatie en eerlijk advies.*

**Hidde de Vries**

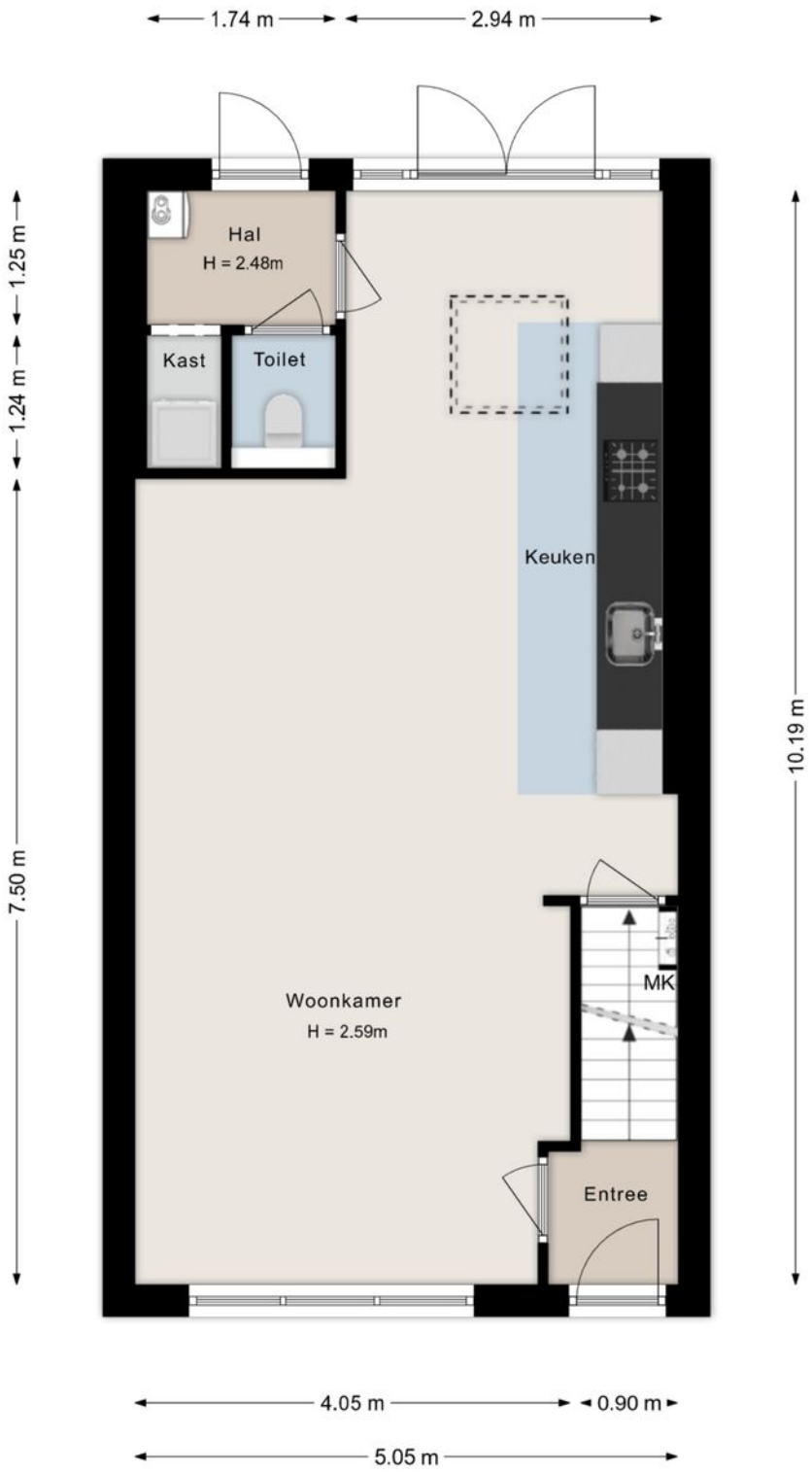
13

13

AEG
10 JAAR
AEG
10 JAAR

SWEET JASMINE
PRECIOUS AMBER

# Plattegrond

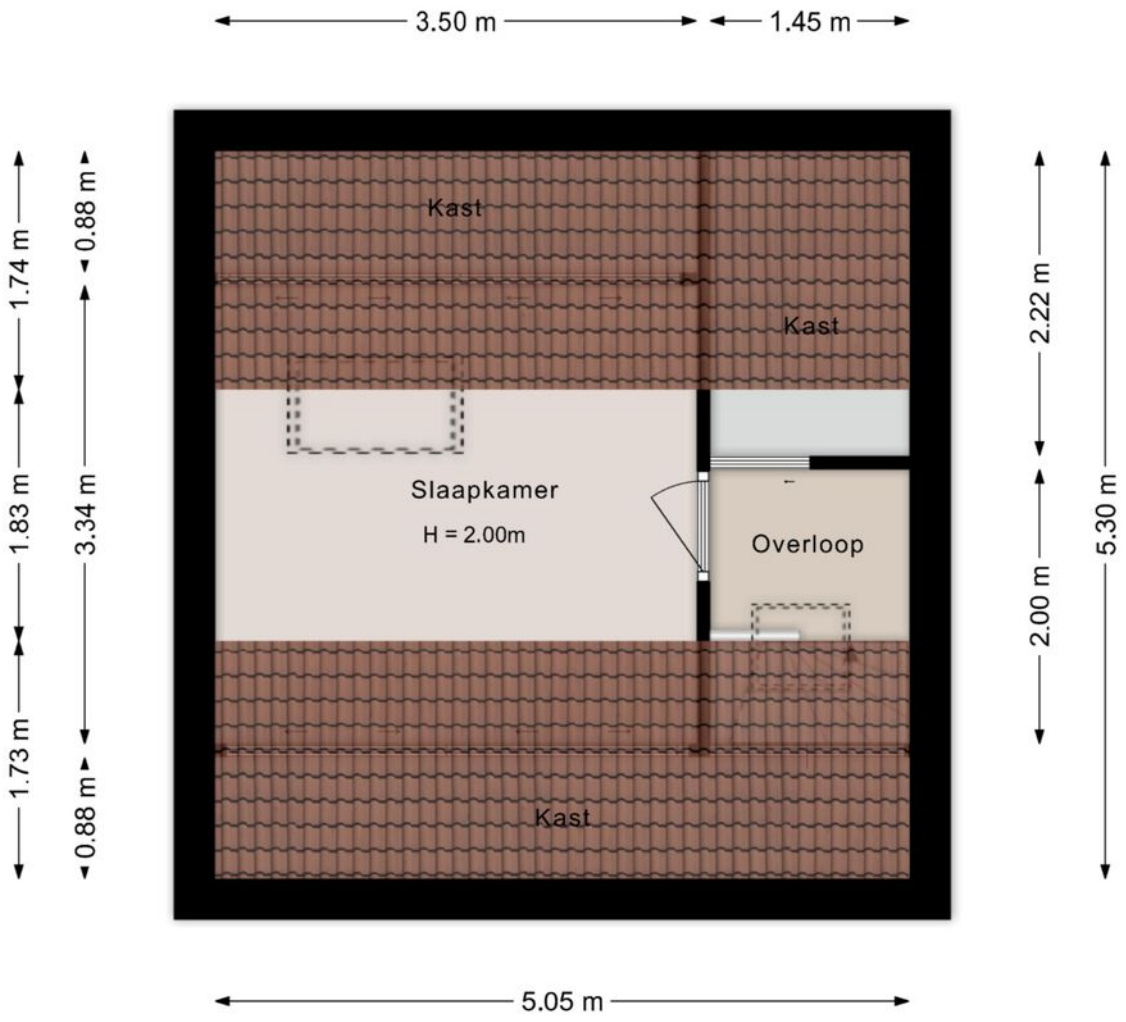



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

# Plattegrond

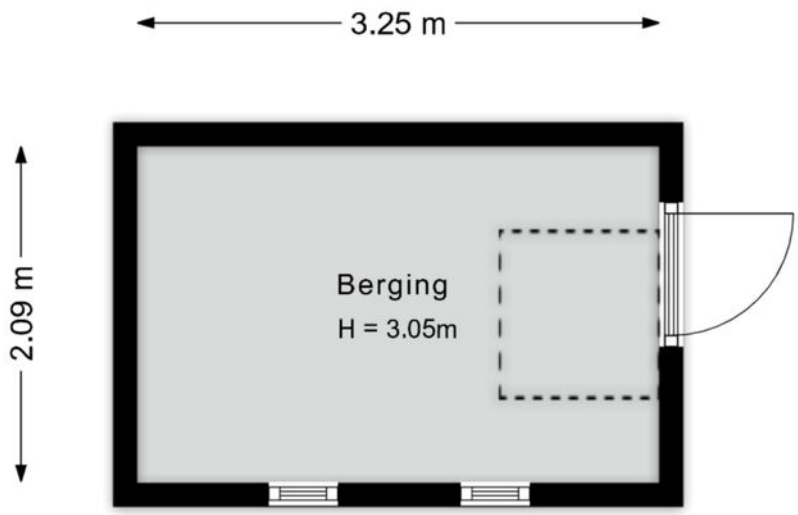
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

# Plattegrond




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

# Plattegrond




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

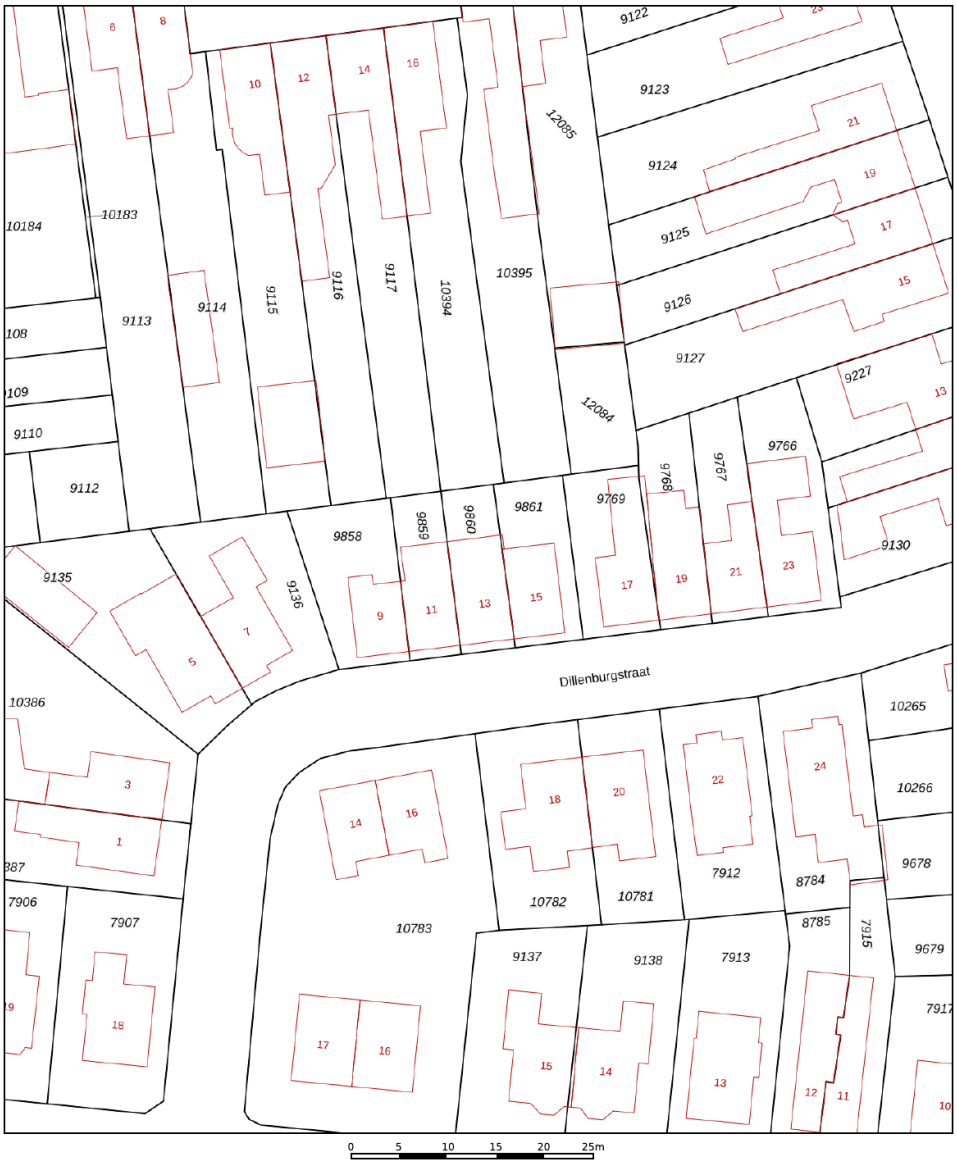
*Kadastrale kaart*

# **Dillenburgstraat 13**, Nijverdal

| Gemeente | Sectie | Perceel nummer |
|---|---|---|
| **Hellendoorn** | **C** | **9860** |

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dillenburgstraat 13




0 5 10 15 20 25m

| | |
|---|---|
| | Deze kaart is noordgericht |
| 12345 | Perceelnummer |
| 25 | Huisnummer |
| | Vastgestelde kadastrale grens |
| | Voorlopige kadastrale grens |
| | Administratieve kadastrale grens |
| | Bebouwing |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Hellendoorn |
| Sectie | C |
| Perceel | 9860 |

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.

kadaster

N

*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 | | |
| | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Legplanken kelder | X | | |
| - Vaste kast hoofdslaapkamer + voorzolder | X | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - lamellen | X | | |
| - jaloezieën | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| - Velux rolgordijnen | X | | |
| - Up-/down plissé gordijnen | X | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| | | | |
| Overig, te weten | | | |
| - spiegelwanden | X | | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |

*Lijst van zaken*

# Wat blijft er, en wat gaat er mee.

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - planchet | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing** | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | | X | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |

*Lijst van zaken*

# Wat blijft er, en wat gaat er mee.

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Airconditioning | X | | |
| Screens | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | X | |
| | | | |
| **Tuin - Overig** | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |

*Wonen in*

# Gemeente Hellendoorn

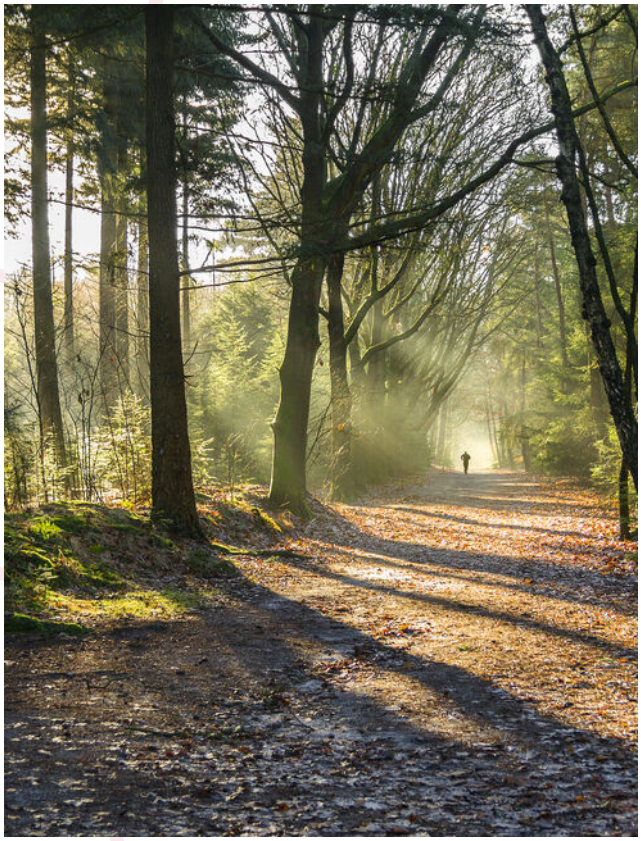
**De Gemeente Hellendoorn wordt gevormd door de plaatsen Hellendoorn, Nijverdal en de omliggende kleinere kernen en buurtschappen Haarle, Hulsen, Marle, Daarle, Daarlerveen, Elen en Rhaan en Egede. Het inwonersaantal is circa 36.000 waarvan het grootste deel in Nijverdal woont. Direct om de woonkern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

**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. Golfliefhebbers 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 **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.

**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!**

*"In mijn werk haal ik, net als op het veld, de meeste voldoening uit het scoren van een driepunter: actief bijdragen aan de zoektocht, ondersteunen bij de aankoop van je nieuwe woning en – als het aan de orde is – de verkoop van je huidige woning ontzorgen! "*

**Hidde de Vries**

*Onze dienstverlening*

# Wil je dat wij jóu 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 jóu 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 NRVT-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 waardebepaling
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 én passieve woningzoekenden gericht weet te bereiken.

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

Welke **woonkeuzes** ga jij maken?

*Klantreis*

# De reis naar de aankoop van een woning.