



NIJVERDAL, RIETSLENKE 4

Rietgedekt landhuis met tennisbaan,
paardenstallen en prachtig gastenhuis


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl

Rietslenke 4, Nijverdal

Tussen eeuwenoude bomen, op een lichtglooiend terrein met tennisbaan, gastenhuis en paardenstallen met weidegang ligt dit prachtige, rietgedekte landhuis, waar ingetogen luxe en ongerepte natuur moeiteloos samenkomen.

Stil en schoon

Uw tuin grenst aan het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug. Kies, als u komt aanrijden voor de route langs de heidevelden. De uitgestrektheid van deze - in de zomer paarse - flanken is groots en weldadig. Op de plek waar ooit een jachthuis stond ontwaar je, tussen rododendrons van toen, dit landhuis uit 1973. Geen burens. Geen auto's. Hier is het nog stil en schoon. Maar saai wordt het nooit: vrolijke vogels heten u welkom in hun buurt terwijl reeën, hazen en vossen regelmatig komen buurten.

Zomer aan de Rietslenke

De huidige bewoner is dol op de zomer: 'Als de hortensia's in bloei staan, de bruidssluijer de romantische bogen bedekt en de pluktuin op zijn mooist is. De doorkijkjes en laantjes zien eruit zoals ze bedoeld zijn. Vlinders vliegen af en aan. Appels, pruimen en walnoten zijn er in overvloed. Vaak eten we aan lange tafels in het gras na het spelen van een potje tennis op de eigen tennisbaan. Een warme zomeravond eindigt vaak in de zwemspas tussen de beukenhagen.'

De Sallandse Heuvelrug

Nationaal Park De Sallandse Heuvelrug bestaat uit eindeloze bossen en heuvelachtige heidevelden met stokoude jeneverbesstruiken. Textielabrikanten van weleer vestigden zich er graag. Net als toprestaurateurs. Zo loopt u vanuit huis naar De Swarte Ruijter, misschien wel het lekkerste restaurant van het oosten. Nijverdal zelf ligt op vijf fietsminuten. Het dorp beschikt over meerdere basisscholen, een middelbare school, een gezondheidscentrum, voetbal- en hockeyclubs, een theater en een treinstation. Sfeervolle Hanzesteden als Zwolle en Deventer zijn dichtbij.

Vraagprijs
op aanvraag







Kenmerken

BOUWJAAR	1973, gerenoveerd en uitgebreid in 2000
BOUWWIJZE	het landhuis is opgetrokken in stenen gevels, houten kozijnen en betonvloeren
ISOLATIE	het landhuis is grotendeels geïsoleerd
WOONOPPERVLAKTE	309 m ² (incl. gastenverblijf)
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	circa 60 m ² (incl. gastenverblijf)
INHOUD	circa 1.383 m ³
PERCELOPPERVLAKE	25.385 m ²
ENERGIELABEL	C
BOUWKUNDIGE KEURING	aanwezig
BESTEMMING	de vigerende bestemming is enkelbestemming- wonen



Indeling landhuis

Souterrain: Kelderruimte met toegang tot de kruipruimte.

Parterre: Entree. Ruime hal met toilet en garderobe. Heerlijke living met (gas) haardkanaal en eiken visgraatvloer. Openslaande deuren naar het terras vanuit de living. Sfeervolle keuken in U-opstelling.

Eetkamer met openslaande deuren naar het terras aan de achterzijde.

Bijkeuken met keukenblok, witgoedaansluitingen en toegang tot de kelder.

Riante ouderslaapkamer met kastenwand annex badkamer met douchehoek, toilet en wastafel.

1e verdieping: Overloop met vide. 4 Slaapkamers. Toilet. Badkamer voorzien van ligbad, douchehoek en dubbele wastafel. De overloop en slaapvertrekken zijn voorzien van eiken vloerdelen.

2e verdieping: Middels vlioztrap naar zolderverdieping.

























Gastvrij genoeg

Boven de drie paardenstallen is een gastenverblijf. Compleet en comfortabel. Perfect als een Bed & Breakfast voor bijvoorbeeld wandelaars van het nabijgelegen Pieterpad. Maar ook een fijne plek voor vrienden of familie die van ver komen en graag meegenieten van deze bijzondere plek. De mogelijkheden om te wandelen, fietsen en paardrijden zijn zonder overdrijven ongekend. Vanaf het landhuis is er direct toegang tot de vele ruitersporen in het Nationaal Park.



Indeling bijgebouw/ gastenverblijf

- Begane grond: 3 Degelijke Corton paardenstallen. Directe toegang tot weidegang met drinkwatervoorziening. Middels separate entree naar (tuin) machineberging met grondwaterpomp, toilet en trapopgang.
- 1e verdieping: Sfeervolle slaap-/woonkamer met aansluitend een eigen badkamer met douchecabine, toilet, wastafel en keukenblok.
- Het gastenverblijf is voorzien van een cv-installatie







De natuur als decor

In alle seizoenen is het genieten. Al vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar kunnen de openslaande deuren in de iets verlaagde eetkamer open. De haard geeft een aangename warmte. Royale raampartijen zorgen voor prachtige vergezichten op bijvoorbeeld de regelmatig voorbijtrekkende reeën. De speelse vide geeft toegang tot de vier royale (slaap) kamers, een badkamer en separaat toilet. Bij een bezichtiging ervaart u de unieke ligging van de slaap-en badkamer op de begane grond. Alsof uw bed midden in de natuur staat.....









Plattegrond woning



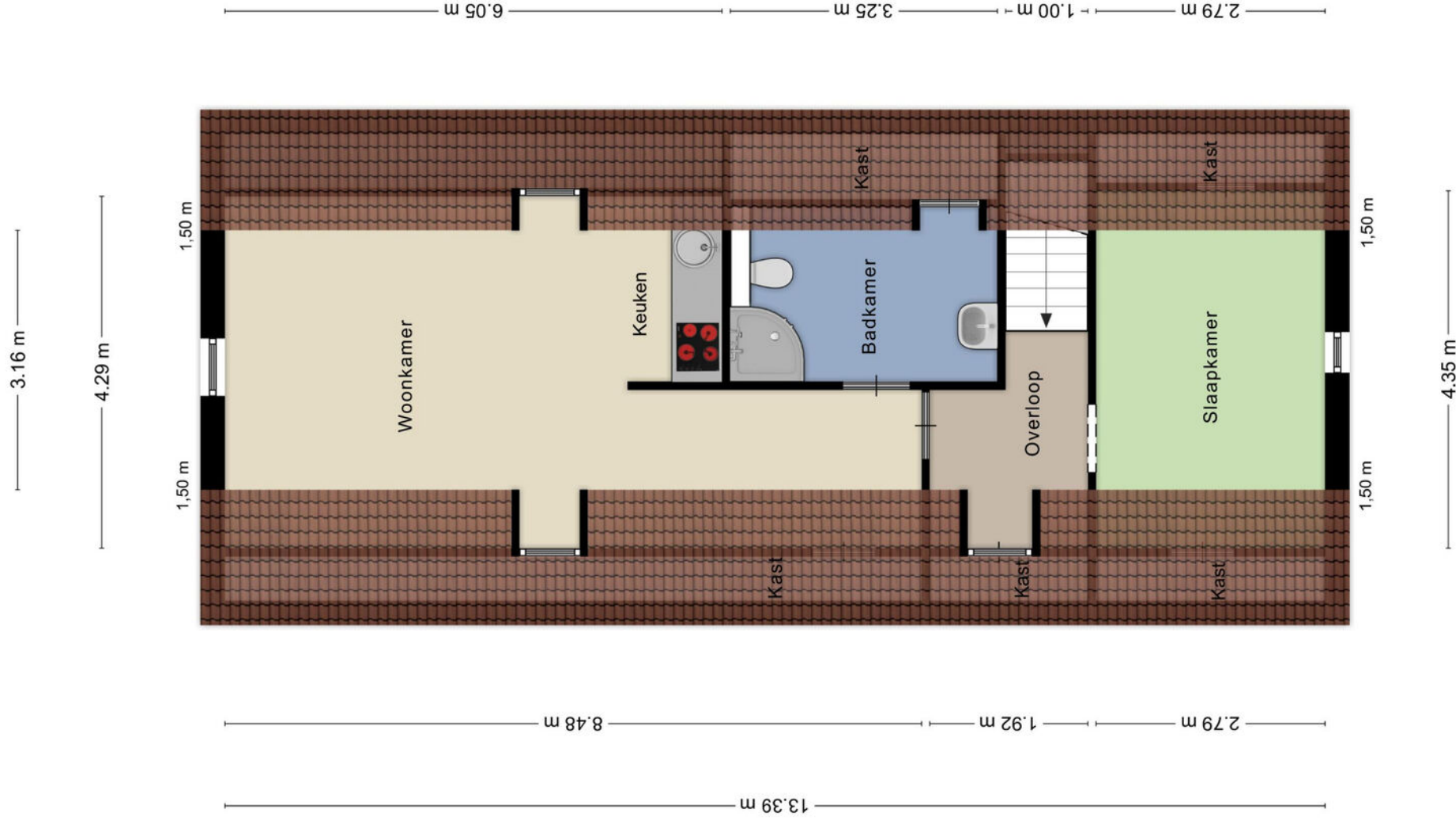
Plattegrond woning eerste verdieping



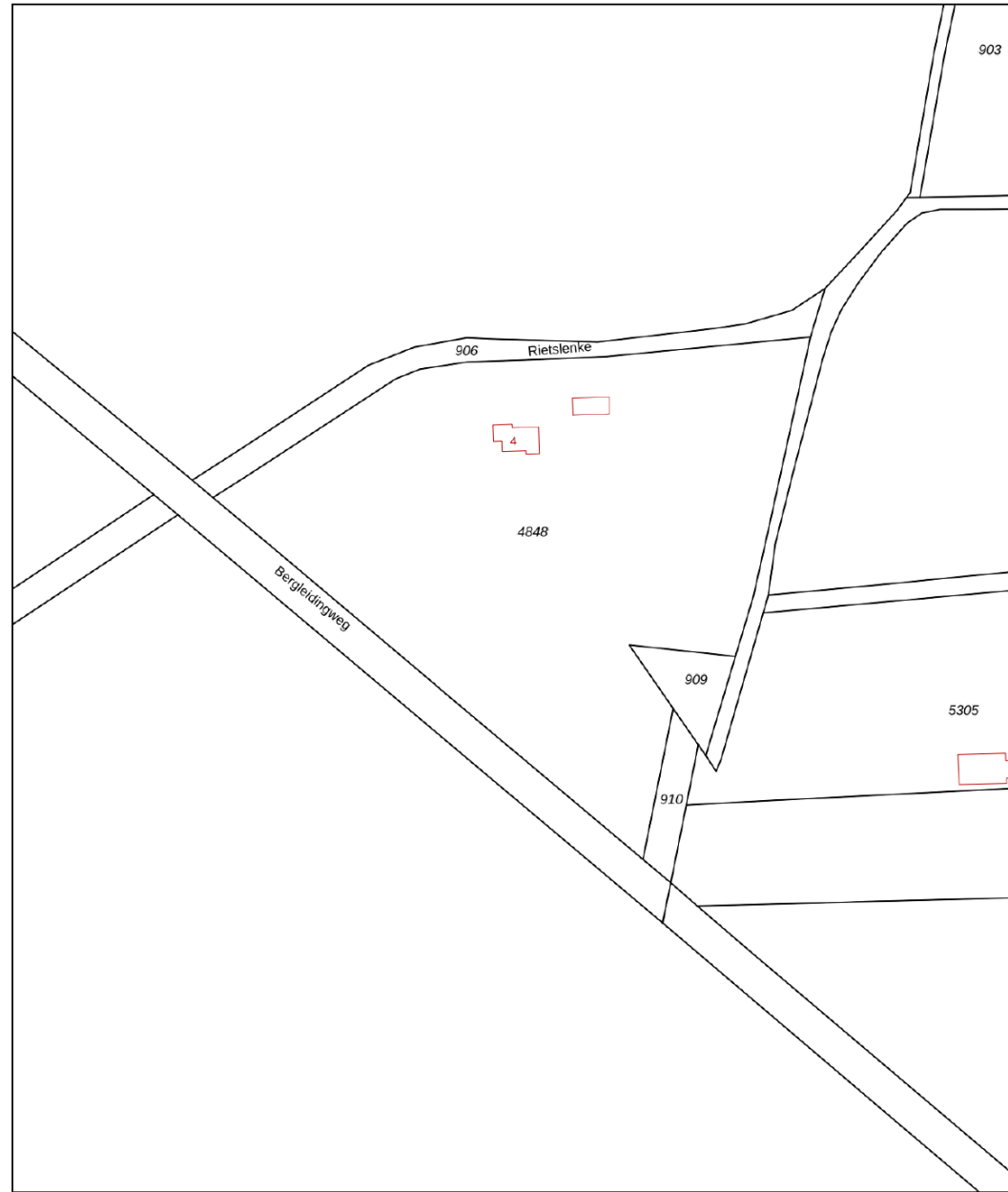
Plattegrond bijgebouw




Plattegrond bijgebouw zolder



Kadastrale kaart



<p>12345 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: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Hellendoorn</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 4848</p>	
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 maart 2023
 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.

Voorwaarden

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden*, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters
Hoofdstraat 41A
7213 CP Gorssel
T 0575 491777
E gorsse@drieklomp.nl
www.drieklomp.nl