



Wierdensestraat 10 A

Nijverdal

Nijverdal, Wierdensestraat 10 A

Unieke mogelijkheid voor het realiseren van eigen woonwensen en het comfort van nieuwbouw! In de lintbebouwing langs het reggedal bieden wij deze bouwkvavel voor een vrijstaande woning aan. De bouwkvavel is gelegen op een steenworp van het bruisende centrum met alle voorzieningen alsook uitvalswegen en de prachtige natuur die Nijverdal te bieden heeft. Zowel basisonderwijs, een drietal supermarkten en het NS Station van Nijverdal bevinden zich allen op slechts 3 minuten fietsafstand. Met onder andere Natura 2000 gebied Het Wierdenseveld, rivier de Regge en landgoed De Eversberg op loopafstand, is dit met recht een buitenkans te noemen voor wie op zoek is naar toekomstbestendig en duurzaam woongenot.

Ter illustratie van de bouwmoelijkheden zijn door Hoogsteder Architecten een aantal impressies en plattegronden samengesteld. Deze laten zien dat het perceel mogelijkheid biedt om een zeer complete gezinswoning te realiseren, maar ook een gelijkvloerse en daardoor levensloopbestendige indeling te creëren. Kortom; legio opties waar met eigen regie woondromen waargemaakt kunnen worden.

De bestemmingsplanvoorschriften en -kaart zijn in de brochure opgenomen.

Bijzonderheden:

- Perceeloppervlakte circa 530 m²;
- Natuurschone ligging in reggedal;
- Bouwmoelijkheid voor één vrijstaande woning.

Bij de vermelde V.O.N.-koopsom zijn inbegrepen: overdrachtsbelasting, kadasterkosten en notariskosten welke verband houden met de levering. Kosten welke verband houden met hypotheek(-bemiddeling/-akte) en overige kosten ten behoeve van realisatie van de te realiseren woning zijn niet inbegrepen en komen voor rekening van koper.

Aanvaarding per direct

Koopsom: € 250.000,- V.O.N.





(Verwachte situatie zomer 2024)





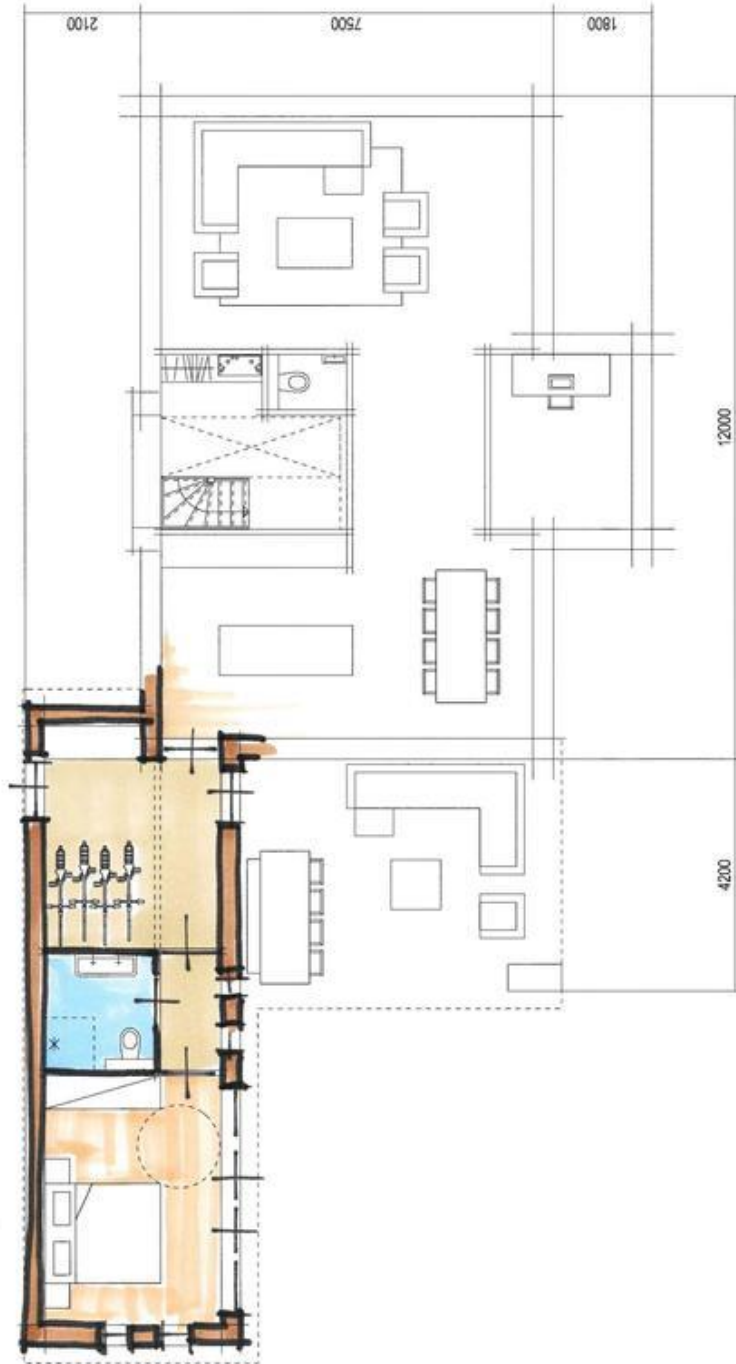
Gegevens kavel

Type woning:	Vrijstaand
Perceeloppervlakte:	circa 530 m ²
Ligging tuin:	Zuiden
Achterom:	Ja
Bijlagen:	Situatietekeningen Mogelijke indelingstekeningen Bestemmingsplankaart en -voorschriften 10 meest gestelde vragen gemeentelijke informatie contactinformatie



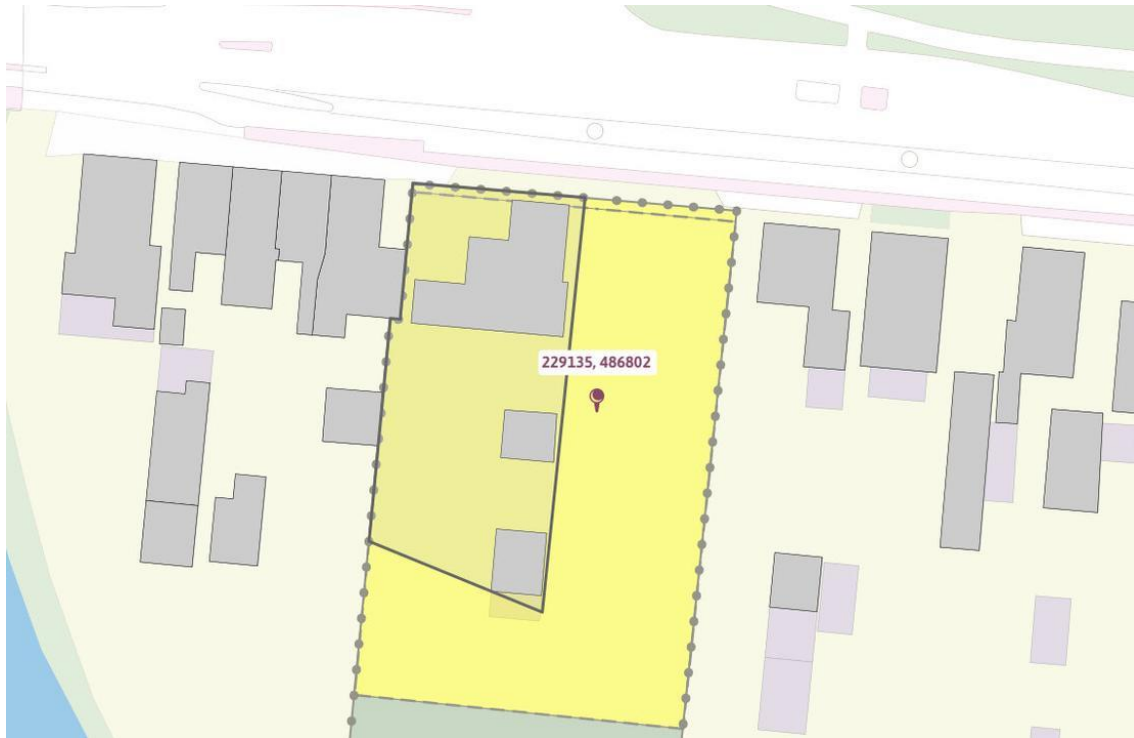








Bestemmingsplankaart en -voorschriften



Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. water;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en/of overkappingen gelden de volgende regels:

- e. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal, dan wel het aantal dat in het bouwvlak ter plaatse is aangeduid;
- f. de woningen worden vrijstaand of tot ten hoogste het bestaande aantal aaneen gebouwd danwel tot het aantal dat is aangeduid in het bouwvlak;
- g. de hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
- h. de afstand tussen de voor- en achtergevel van hoofdgebouwen bedraagt maximaal:
 1. voor vrijstaande woningen met een perceelbreedte van ten minste 20 m: 15 m;
 2. voor vrijstaande woningen met een perceelbreedte van minder dan 20 m en voor twee aaneen gebouwde woningen: 12 m¹;
 3. voor meer dan twee aaneen gebouwde woningen: 10 m¹, voor zover de afstand van de achtergevel van een hoofdgebouw tot de achterperceelsgrens minimaal 8 m¹ bedraagt. Indien deze afstand minder dan 8 m¹ is, dan bedraagt de afstand tussen de voor- en achtergevel altijd maximaal 10 m¹, danwel de bestaande afstand tussen de voor- en achtergevel;

- i. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
- j. de afstand van de zijgevels van hoofdgebouwen, niet zijnde zijgevels van de aaneengebouwde zijden van woningen, tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 m¹, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- k. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak op een afstand van ten minste 3 m¹ achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het verlengde daarvan gebouwd; deze regel geldt niet voor een tweede of volgende naar de weg gekeerde gevel die niet als de belangrijkste voorgevel is aan te merken;
- l. voor hoofdgebouwen bedraagt de maximum goothoogte 3,50 m¹, de maximum bouwhoogte 9 m¹ en de minimum en maximum dakhelling respectievelijk 35° en 60°. Indien een afwijkende maatvoering ter plaatse is aangeduid danwel de bestaande maatvoeringen afwijken, dient die maatvoering te worden aangehouden.
- m. de goot- en bouwhoogten van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m¹ en 6 m¹, met dien verstande dat de bouwhoogte op de perceelsgrens niet meer mag bedragen dan 3 m¹ en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 6 m¹ op een afstand van minimaal 3 m¹ uit de perceelsgrens; de dakhelling van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 60°;
- n. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning bedraagt maximaal 75 m², met dien verstande dat:
 - 1. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die liggen die liggen binnen het bouwvlak binnen de in dit lid onder 4 genoemde afstand tussen voor- en achtergevel en tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet worden meegerekend bij deze oppervlakte;
 - 2. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte met gebouwen en overkappingen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt.

Voor het bouwen van andere bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, gelden de volgende regels:

- k. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- l. de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding bedraagt niet meer dan:
 - 1. 1 m¹, of
 - 2. 2 m¹, en
 - 3. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 4. achter de voorgevelrooilijn, en
 - 5. op meer dan 1 m¹ van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
 - 6. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m.

Zowel voor lid a als voor lid b, als hiervoor genoemd, geldt dat de aangeduide maatvoering niet van toepassing is op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, mansardekappen, dakkapellen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, voorzieningen voor technische installaties, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en uitbouwen met een oppervlakte van 4 m² of kleiner en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m¹ ten opzichte van de bouwgrens bedraagt.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- d. de plaats van de hoofdgebouwen ten opzichte van andere woningen waarbij met name wordt bedoeld het bouwen in de voorgevelrooilijn;
- e. de plaats en de hoogte van de gebouwen en overkappingen indien binnen 3 m¹ van de erfgrens wordt gebouwd;
- f. de minimum goothoogte van de hoofdgebouwen indien de goothoogte meer dan 1 m¹ verschilt ten opzichte van bestaande hoofdgebouwen op naastgelegen bouwpercelen;
- g. de plaats van aan- of uitbouwen en van bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw, indien het bouwplan ertoe leidt dat aan beide kanten van het hoofdgebouw bijgebouwen worden gerealiseerd;
- h. de plaats van andere bouwwerken.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken bouwen uitbouw voor de naar de weg gekeerde bouwgrens

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2, onderdeel c, e, g en j behoeve van een uitbouw voor de naar de weg gekeerde bouwgrens. Daarbij mag de voorgevelrooilijn met maximaal 1,50 m¹ worden overschreden, mits:

- a. de gevelbreedte van de uitbouw niet meer bedraagt dan 60% van de gevelbreedte van het hoofdgebouw; èn
- b. de goothoogte van de uitbouw niet meer bedraagt dan 3 m¹; èn
- c. er een onbebouwde tuin tussen de uitbouw en het opbaar gebied resteert van ten minste 2 m¹,

Deze omgevingsvergunning mag alleen verleend worden indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

4.4.2 Afwijken bouwen van ten hoogste een tuinhuisje of prieeltje

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2, onderdeel e en g ten behoeve van de plaatsing van ten hoogste één tuinhuisje of prieeltje met een oppervlakte van ten hoogste 10 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, mits deze wordt geplaatst op ten minste 1 m uit de perceelgrens en achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- g. het straat- en bebouwingsbeeld.

4.4.3 Afwijken bouwen aan- of uitbouw aan de zijgevel van een hoofdgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2, onderdeel c, e en g ten behoeve van een aan- of uitbouw met een breedte van ten hoogste 2,50 m¹ aan de zijgevel van een hoofdgebouw die is gericht naar het openbaar gebied, mits deze wordt gebouwd op een afstand van ten minste 3 m¹ achter het verlengde van de voorgevel en er een ruimte van minimaal 3 m¹ tussen de erfgrans en deze bebouwing overblijft, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- h. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- i. het straat- en bebouwingsbeeld.

4.4.4 Afwijken bouwen overkapping 1m achter voorgevel

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2, onderdeel a, onder e en g ten behoeve van een overkapping voor de in lid 4.2, onderdeel g genoemde 3 m¹, mits deze overkapping wordt gerealiseerd vanaf minimaal 1 m¹ achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het verlengde daarvan en deze overkapping een bouwhoogte heeft van maximaal 3 m¹, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- j. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- k. het straat- en bebouwingsbeeld.

4.4.5 Afwijken bouwen onder overschrijding maximum bebouwingspercentage

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2, onderdeel j, onder 2^o, ten behoeve van een overschrijding van het genoemde maximum bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 70%. Deze afwijking wordt uitsluitend toegestaan bij het een levensloopbestendige woning. Onder een levensloopbestendige woning wordt in dit verband een woning verstaan waarbij op de begane grond ten minste een bad- en een slaapkamer aanwezig dient te zijn en waarbij op het achtererf van de woning, na het toepassen van deze afwijking, een onbebouwde ruimte van ten minste 20 m² aanwezig dient te blijven als kwalitatieve ruimte, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- l. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- m. het straat- en bebouwingsbeeld.

4.4.6 Afwijken bouwen met hogere goot- en bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2, onderdeel h en toestaan dat de goot- en bouwhoogte worden vergroot ten behoeve van een gedeeltelijke kapverhoging over de volledige breedte van de kap van het hoofdgebouw voorzover deze wordt gebouwd op het dakvlak dat afloopt naar de achtergevel van het hoofdgebouw en 1 m uit de achtergevel van de woning wordt gebouwd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- n. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- o. het straat- en bebouwingsbeeld.

4.4.7 Afwijken bouwen aaneengebouwd op de perceelsgrens zonder wijkende kap

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2, onderdeel i en toestaan dat de aan- of uitbouwen of bijgebouwen, voor zover deze op de perceelsgrens aaneengebouwd zijn, geen wijkende kap behoeven te krijgen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- p. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- q. het straat- en bebouwingsbeeld.

4.4.8 Afwijken bouwen ten behoeve van kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2, onderdeel j, uitsluitend voor het vergroten van het oppervlak tot maximaal 150 m² voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 3.6.1 mits de gezamenlijke oppervlakte met gebouwen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- r. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- s. het straat- en bebouwingsbeeld.

4.4.9 Afwijken bouwen ten behoeve van vervangende nieuwbouw bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2, onderdeel j, voor de vervangende nieuwbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen indien de bestaande oppervlakte meer dan 75 m² bedraagt, met dien verstande dat:

- t. de oppervlakte die wordt gerealiseerd, maximaal de helft bedraagt van de bestaande oppervlakte die wordt gesloopt; en,
- u. de oppervlakte aan vervangende nieuwbouw maximaal 150 m² meer mag bedragen dan de in lid 4.2, onderdeel j genoemde 75 m².

Deze omgevingsvergunning mag alleen verleend worden indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

4.4.10 Afwijken bouw erf- of perceelafscheiding

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder k en i ten behoeve van het bouwen van een erf- of perceelafscheiding overeenkomstig de [Bijlage 4 Schuttingenbeleid 2015](#).

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van het bepaalde in de bestemmingsomschrijving waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of zomerhuis.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting - sloopopgave

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend de bouw, het in gebruik nemen en/of geven van nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in de bestemming [Artikel 4 Wonen - 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de afgeronde sloop van de huidige bijgebouwen aan de Wierdensestraat 10 (conform de sloopopgave in [Bijlage 1](#)), binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van dit plan.

4.5.3 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

- v. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [Artikel 4 Wonen - 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in [Bijlage 2](#) opgenomen erfinrichtings- en beplantingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- w. in afwijking van het bepaalde onder a en b mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel [Artikel 4 Wonen - 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 24 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in [Bijlage 2 Inrichtings- enbeplantingsplan](#) opgenomen erfinrichtings- en beplantingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.5.4 Voorwaardelijke verplichting - Stikstofberekening

Tot een met deze bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van bouwwerken zonder de uitvoering van een stikstofberekening (AERIUS) voor de aanleg- en gebruiksfase van de woning met de meest recente AERIUS-calculator, waarin wordt aangetoond dat er geen significante negatieve effecten zijn op nabije Natura 2000 gebieden.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken gebruik kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels

voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een aan een woning gebonden kleinschalig bedrijf met dien verstande dat:

- x. onder kleinschalige bedrijfsactiviteiten slechts worden begrepen activiteiten in de dienstverlenende of ambachtelijke sfeer, waarvoor geen grote opslag- of stallingsruimte nodig is en die zijn genoemd in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten ([Bijlage 3](#)), dan wel die daarmee vergelijkbaar zijn;
- y. de afwijking alleen wordt verleend, mits dit geen nadelige invloed heeft op het woonklimaat (milieuhygiëne, parkeren);
- z. en de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd.

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 ruiterspaden.

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
Website: 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.