



# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties



Scan mij!



**G J Piksenstraat 13, 7441 ET,  
Nijverdal**

**€ 395.000,- k.k.**



- |                   |                         |                |          |
|-------------------|-------------------------|----------------|----------|
| ● Soort woning    | <b>Eengezinswoning</b>  | ● Energielabel | <b>D</b> |
| ● Woonoppervlakte | <b>95 m<sup>2</sup></b> | ● Kamers       | <b>5</b> |

## Meer weten over deze woning?

[www.gjpiksenstraat13.nl](http://www.gjpiksenstraat13.nl)



## Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1958
Soort woning	Eengezinswoning
Soort bouw	Twee onder een kapwoning
Woonoppervlakte	95 m <sup>2</sup>
Inhoud	375 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Energielabel	D
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warm water	Cv ketel
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
Garage	Aangebouwd steen
Soort dak	Zadeldak

Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte
Voorzieningen	Tv kabel
Eigendom	Volle eigendom
Gemeente	Hellendoorn
Sectie	L
Perceelnummer	1284
Perceeloppervlakte	225 m <sup>2</sup>





# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties

## Omschrijving

Welkom aan de G J Piksenstraat 13 in Nijverdal!

Deze twee-onder-een-kapwoning, gebouwd in 1958 is een woning met potentie. Voorzien van lichte woonkamer en keuken (aangebouwd in 1979), 3 slaapkamers, ruime zolder, overkapping met garage (1968) en een gezamenlijke oprit.

De woning is gelegen op een rustige locatie met in de wijk "Noetsele" en met een grote speelplek in de directe omgeving. Er zijn (basis)scholen, kinderopvangcentra en sportfaciliteiten in de buurt. En op loopafstand de prachtige natuurgebieden van "Nationaal Park de Sallandse Heuvelrug".

Indeling:

Begane grond; entree/hal, toilet, woonkamer met openhaard en een half-open keuken met gasfornuis, afzuigkap en oven. Daarachter bevindt zich de bijkeuken met kastenwand en wasmachine-/droger aansluiting. Naast het huis is een overkapping/carport aanwezig die aansluit op de garage.

De geheel omsloten achtertuin is gelegen op het oosten en door het ontbreken van directe inkijk ervaar je hier optimale privacy.

1e verdieping, overloop, badkamer met douche, toilet en wastafel (vernieuwd in 2006). Drie slaapkamers waarvan 2 slaapkamers met inbouwkasten.

De zolder tenslotte is bereikbaar via een vaste trap en is ingedeeld in 2 vertrekken (overloop en zolderkamer), beide v.v. een dakraam.

BIJZONDERHEDEN;

- Bouwjaar 1958;
- Perceeloppervlakte 255 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlakte 95 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 375 m<sup>3</sup>;
- 3 verdiepingen;
- Energieklasse D;
- Nefit Smartline CV-ketel (2006);
- Dubbele beglazing;
- Beneden houten- en boven kunststof kozijnen;
- Gedeeltelijke gevelisolatie 2013 (ca. 81 m<sup>2</sup> spouwisolatie)

Van deze woning is een eigen woningwebsite beschikbaar. Ga hiervoor naar onze website, download de brochure en scan de QR-code.

Aarzel niet en neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging. Wij staan voor je klaar om je rond te leiden.



# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties

Heeft u interesse in  
de woning?

Plan een **bezichtiging**, bel **0548-613605**

En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:  
**[www.gjpiksenstraat13.nl](http://www.gjpiksenstraat13.nl)**



**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties

## Foto's





**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties





# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties





**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties



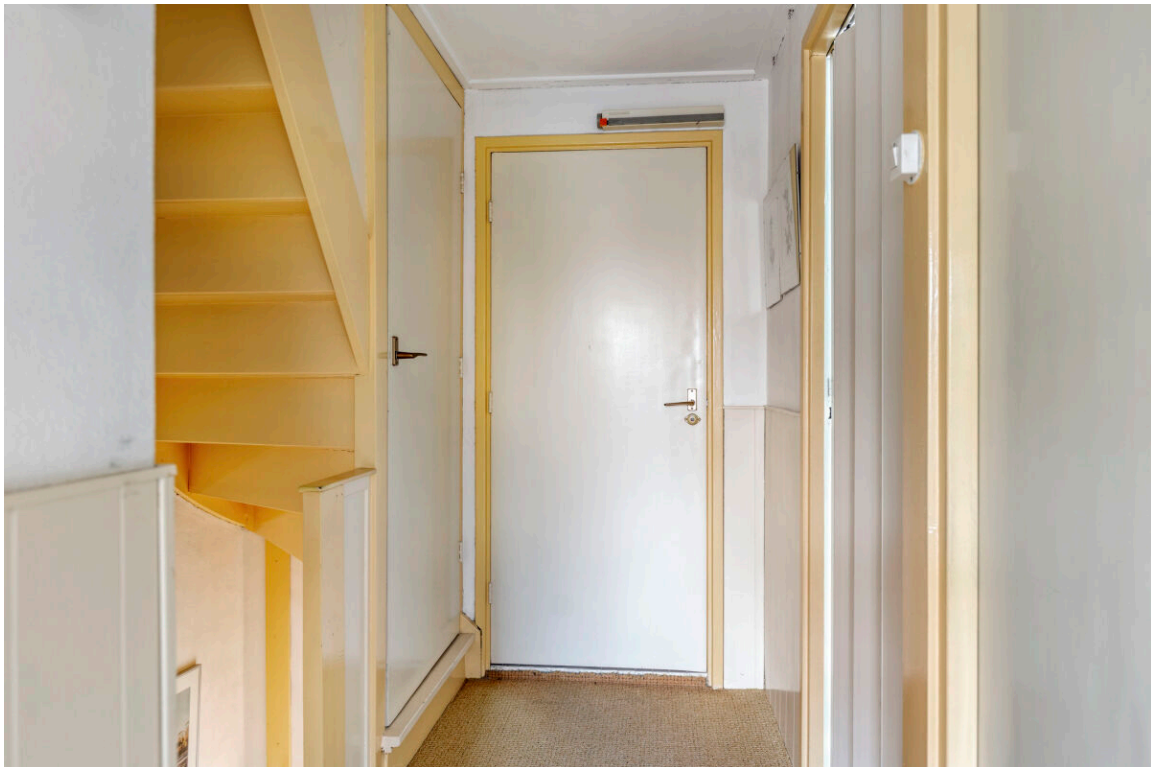


**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties





**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties



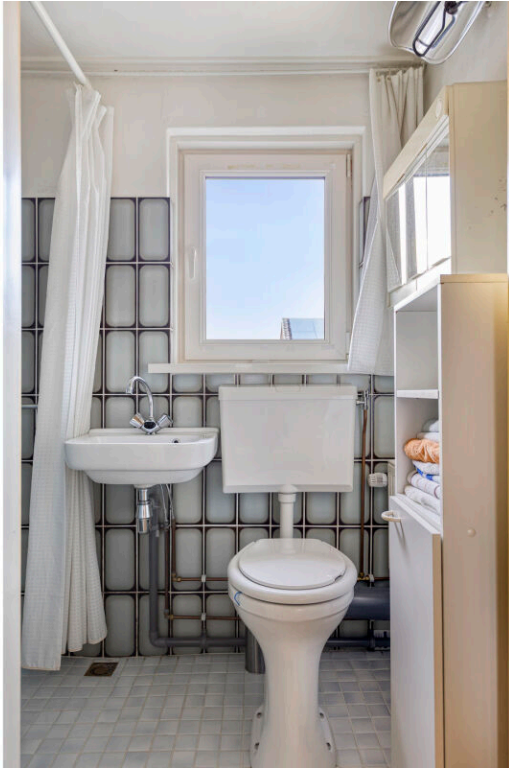


**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties





**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties





**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties





# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties





**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties





**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties





**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties





**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties





**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties





# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties

## Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties

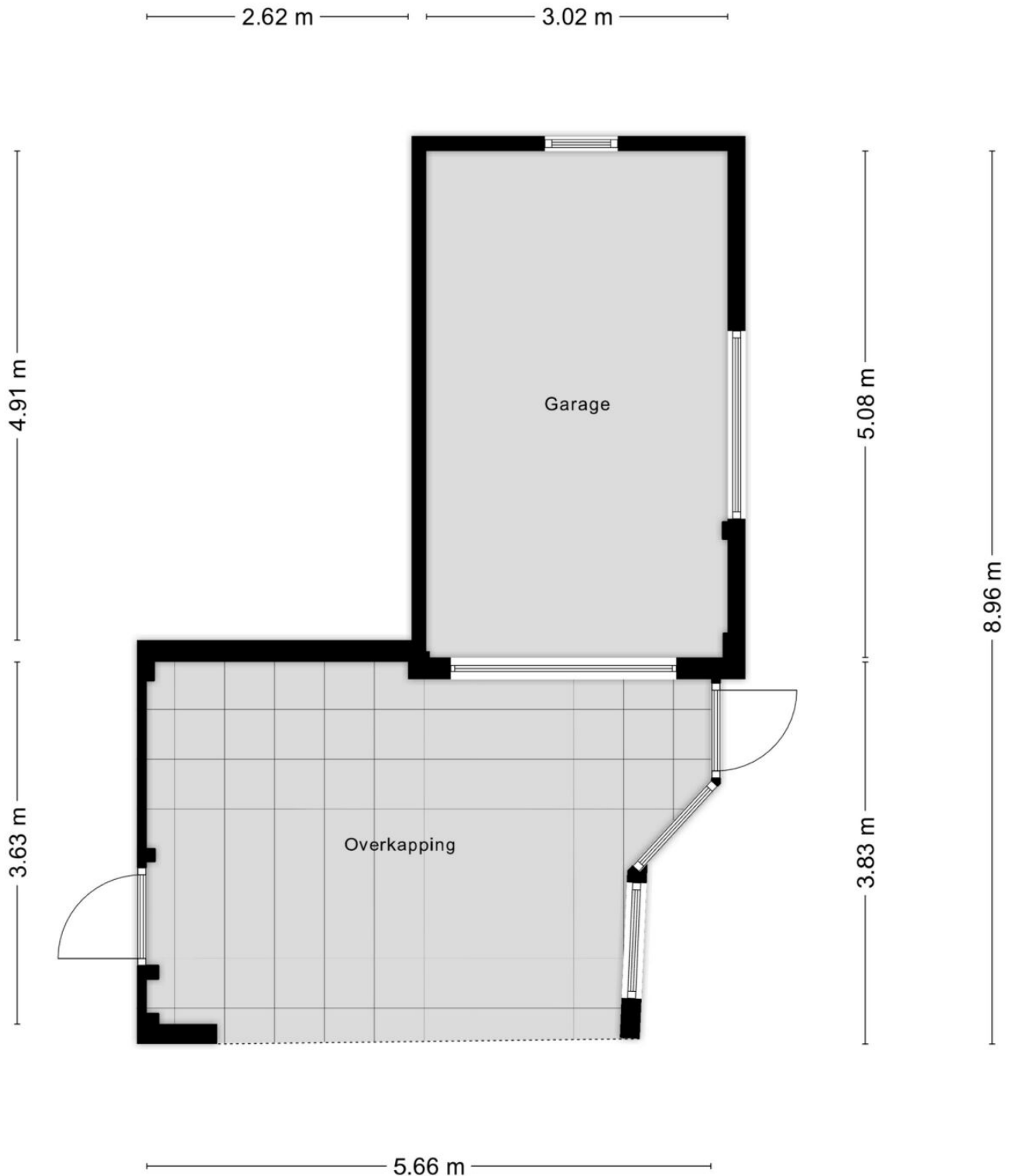


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties

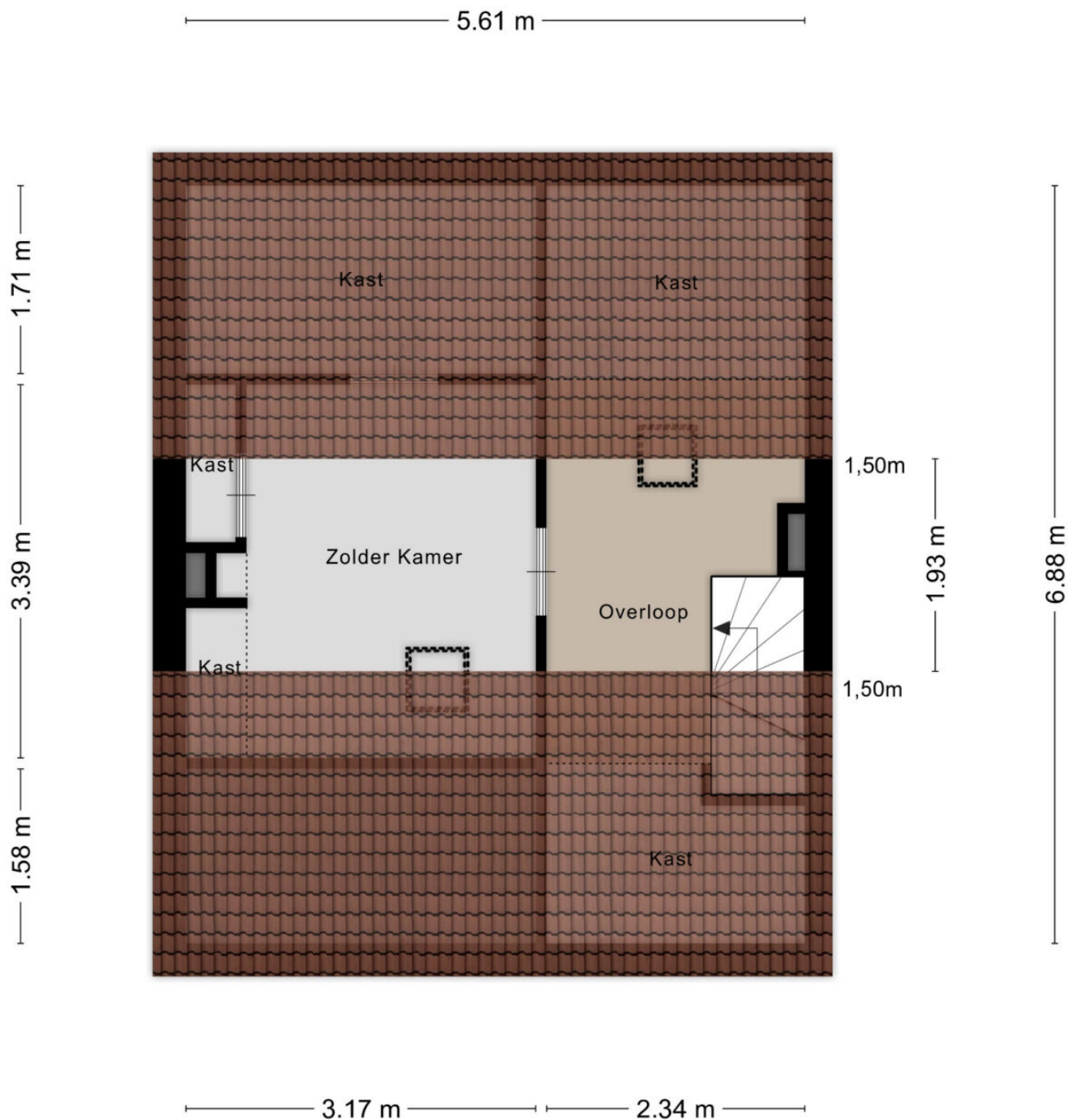


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties

## Lijst van zaken

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname   N.v.t

### Woning

#### Interieur

##### Verlichting, te weten:

- Inbouwspots/dimmers	X		
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- Losse (hang)lampen		X	
-			X
-			X

##### (losse) kasten, legplanken, te weten:

-			X
-			X

##### Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnrails	X		
- Gordijnen	X		
- Overgordijnen	X		
- Vitrages	X		
- Rolgordijnen	X		
- Lamellen			X
- Jaloezieen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
-			X
-			X

##### Vloerdecoratie, te weten:

- Vloerbedekking			X
- Parketvloer			X
- Houten vloer(delen)			X
- Laminaat	X		



# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties

- Plavuizen	X	
-		X
-		X
(voorzet) openhaard met toebehoren	X	
Allesbrander		X
Houtkachel		X
(gas)kachels		X
Designradiator(en)		X
Radiatorafwerking		X
<b>Overige, te weten:</b>		
- Spiegelwanden		X
- Schilderij ophangsysteem	X	
-		X
-		X
-		X
-		X

## Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X	
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>		
- Kookplaat		X
- (gas) fornuis	X	
- Afzuigkap	X	
- Magnetron		X
- Oven	X	
- Combi-oven/combimagnetron		X
- Koelkast		X
- Vriezer		X
- Koel-vriescombinatie		X
- Vaatwasser		X
- Quooker		X



# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties

- Koffiezetapparaat	X	
-		X
-		X
<b>Keukenaccessoires, te weten:</b>		
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X

## Sanitair/sauna

<b>Toilet met de volgende toebehoren:</b>		
- Toilet	X	
- Toiletrolhouder	X	
- Toiletborstel(houder)	X	
- Fontein	X	
-		X
-		X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren:</b>		
- Ligbad		X
- Jacuzzi/whirlpool		X
- Douche (cabine/scherf)	X	
- Stoomdouche (cabine)		X
- Wastafel	X	
- Wastafelmeubel		X
- Planchet	X	
- Toiletkast	X	
- Toilet	X	



# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties

- Toiletrolhouder	X
- Toiletborstel(houder)	X
-	X
-	X
Sauna met toebehoren	X
	X

## Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	X
Brievenbus	X
Kluis	X
(voordeur)bel	X
Alarminstallatie	X
(veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X
Rookmelders	X
(klok)thermostaat	X
Airconditioning	X
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>	
- Cv-installatie	X
- Boiler	X
- Geiser	X
-	X
-	X
-	X
Screens	X
Rolluiken	X
Zonwering buiten	X
	X
	X
	X



# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties

## Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

-		X
-		X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X
Waterslot wasautomaat		X
Zonnepanelen		X
Oplaadpunt elektrische auto		X
		X
		X

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname   N.v.t

## Tuin

### Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X	
Beplanting	X	
		X

### Verlichting/Installaties

Buitenverlichting	X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X	
		X

### Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging		X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X	
(broei)kas		X
		X
		X



# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties

## Overig

### Overige tuin, te weten:

- (sier)hek		X
- Vlaggenmast(houder)	X	
-		X
-		X

## Overig

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
- Cv		X		
- Boiler		X		
- Zonnepanelen		X		
-		X		
-		X		
-		X		
-		X		
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Contract bijlage 1		X		
- Contract bijlage 2		X		



## Vragenlijst

### Bijzonderheden

Vraag	Antwoord
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?	Nee
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Niet bekend
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	Niet bekend
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Niet bekend
Heeft u grond van derden in gebruik?	Niet bekend
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?	Ja
Zo ja, welke?	Recht van overpad
Is de wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Is er sprake van onteigening?	Nee



# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking woz?	Nee
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
Hoe gebruikt u de woning nu?	Tot 20 januari 2026 heeft onze moeder er gewoond.
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja



## Gevels

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Niet bekend
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	17-10-2013 via nuon is er 81 m2 spouwisolatie supafill 22mm aangebracht.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	.
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	.



## Daken

Vraag	Antwoord
Hoe oud zijn de daken ongeveer? platte daken:	Dak van de woning is nooit vernieuwd.
Overige daken:	Garage is gebouwd in 1968 keuken aanbouw is gebouwd in 1979
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	In de keuken bij de ontluchting
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	.
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee



## Kozijnen, ramen en deuren

Vraag	Antwoord
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Beneden hout en boven kunstof
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Geen idee
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas?	Thermopane en boven h+1
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Voordeur
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee



## Vloeren, plafonds en wanden

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja
Zo ja, waar?	Garage
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Is er sprake van vloerisolatie?	Niet bekend
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend

## Fundering, kruipruimte en kelder

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Niet bekend
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Ja
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee

## Installaties

Vraag	Antwoord
-------	----------



Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?	Combiketel
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Merk van de installatie(s):	Nefit
Type(nummer) van de installatie(s):	Hrc24/ cw24 4 smartline
Installatiedatum van de installatie(s):	11-12-2006
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	René hofman installatie
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Ja
Zo ja, wat is u opgevallen?	Paar keer per jaar bijvullen.
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Nee
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Ja
Zo ja, welke?	Zolder
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Nee
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Onbekend
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Geen idee
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Niet bekend
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee



Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Nee

### Sanitair, riolering en keuken

Vraag	Antwoord
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	2006
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	1979
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Geen inbouw apparatuur aanwezig
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Nee
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	Geen inbouw apparatuur aanwezig
Heeft u een kokend water kraan?	Nee

### Diversen

Vraag	Antwoord
-------	----------



Wat is het bouwjaar van de woning?	Zover ik kan nagaan 1958, op 3 mei 1958 is de grond aangekocht van de gemeente
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/bijgebouw(en) aanwezig?	Niet bekend
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Niet bekend
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Niet bekend
Is er een japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?	Niet bekend
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Niet bekend
Heeft u elders lekkages gehad?	Niet bekend
Is de grond verontreinigd?	Niet bekend
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Niet bekend
Is er een kiwa-certificaat aanwezig?	Nvt
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?	Nee
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Niet bekend
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Niet bekend
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Garage 1968 keuken bijbouw 1979
Zo ja, in welk jaartal?	Garage 1968 keuken bijbouw 1979
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Garage onbekend keuken aanbouw door jorink timmerbedrijf
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee



Is er sprake van glasvezel internet?	Niet bekend
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	D

## Vaste lasten

Vraag	Antwoord
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	356
Belastingjaar?	2026
Wat is de woz-waarde?	361000
Peiljaar?	1-1-2025
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	294
Belastingjaar?	2025
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	538
Belastingjaar?	2025
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? gas:	200
Elektra:	48
Water:	16
Stadsverwarming:	0
Anders:	.
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? gas (m <sup>3</sup> ):	1550
Elektriciteit hoog (kwh):	1612



Elektriciteit laag (kwh):	0
Elektriciteit totaal (kwh):	1612
Water (m3):	41
Stadsverwarming (gj):	Nee
Anders:	Nvt
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal:	1
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	Nvt
Is de canon afgekocht?	Nvt
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee

## Garanties

Vraag	Antwoord
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Nee

## Nadere informatie

Vraag	Antwoord
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Nee



# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties

## Zie jij jezelf hier al wonen?

**Is dit jouw droomwoning?  
Wacht dan niet te lang om  
contact op te nemen voor de  
vervolgstappen.**

**Scan de QR-code  
voor meer  
informatie!**



[www.v-egmond.nl](http://www.v-egmond.nl)