Wonen waar jij je thuis voelt.

NIEUWLEUSEN | Hoefblad 44

vraagprijs € 550.000 k.k.

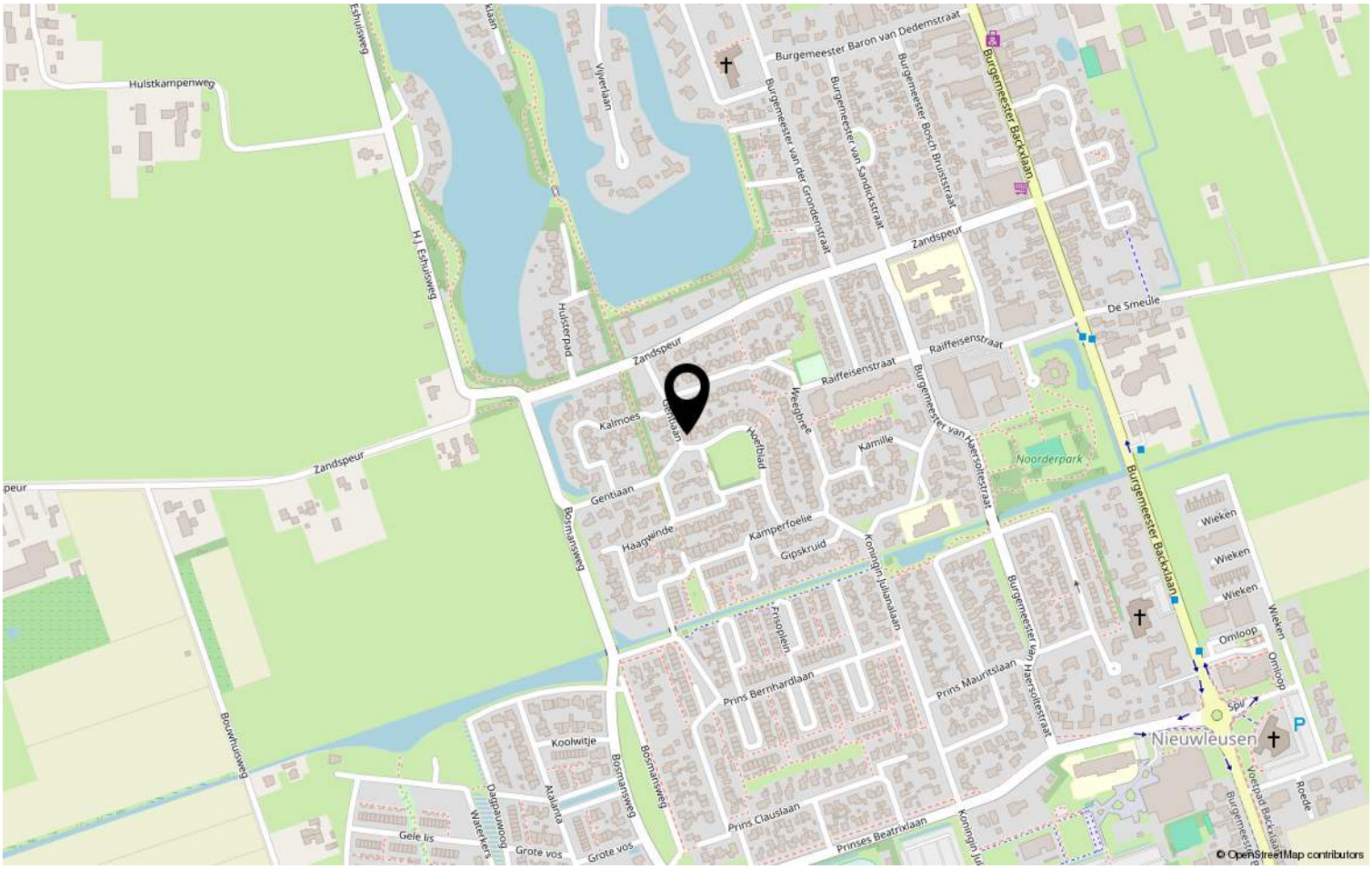
Reestdal makelaars

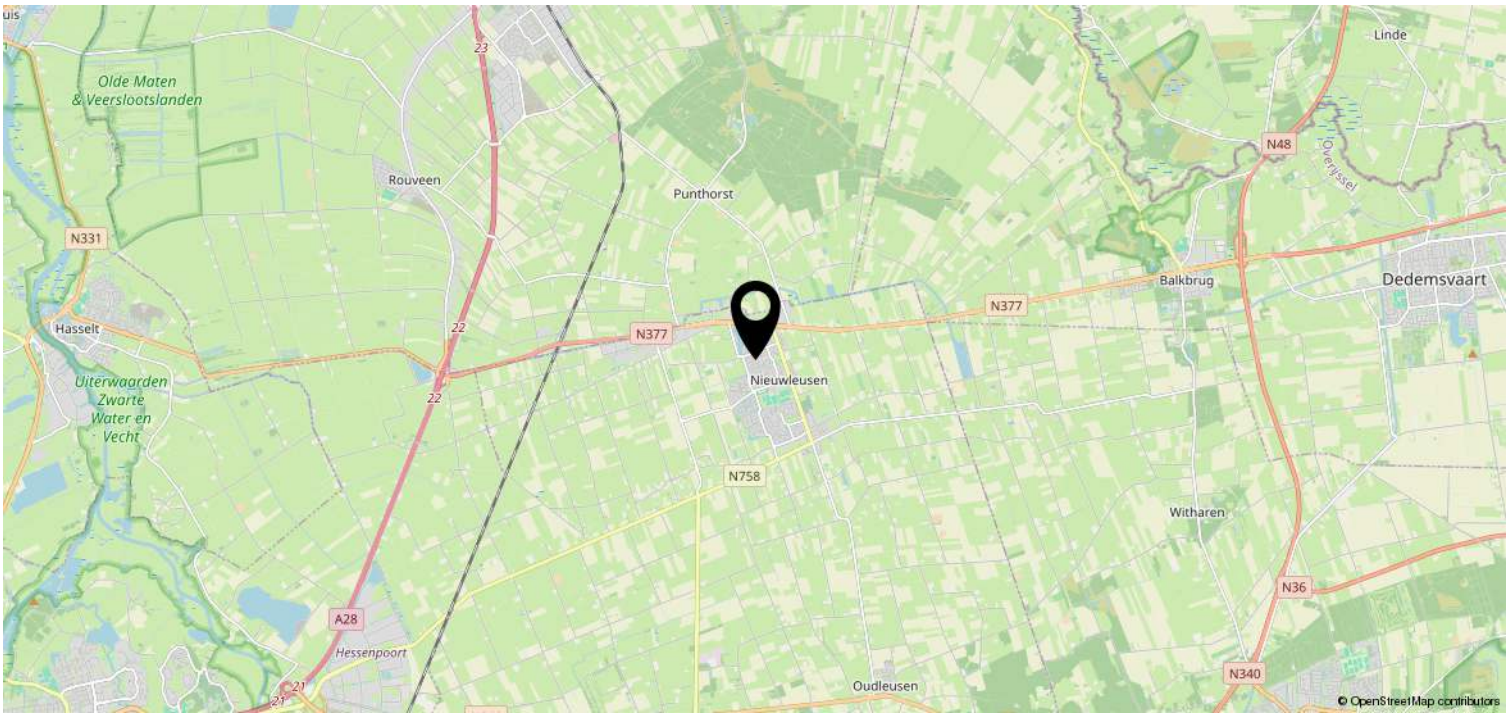
0523 291292 | info@reestdalmakelaars.nl
www.reestdalmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1989
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	7
Inhoud:	777 m^3
Woonoppervlakte:	199 m^2
Perceeloppervlakte:	289 m^2
Overige inpandige ruimte:	29 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte:	58 m^2
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	volledig geisoleerd
Energielabel:	B

Locatie
op de kaart





Omschrijving

Riant, sfeervol en zorgeloos wonen op een prachtige locatie in Nieuwleusen.

Welkom aan het Hoefblad 44, een verrassend ruime woning met een woonoppervlak van maar liefst 199 m^2, gelegen in een prettige en ruim opgezette woonwijk.
Op loopafstand vind je onder andere de Hulsterplas, Albert Heijn, HEMA, scholen, bushaltes en diverse horecagelegenheden. Kortom: alle dagelijkse voorzieningen dichtbij en volop ruimte om heerlijk thuis te komen.

De woning grenst direct aan een groenstrook met speelveldje, waardoor je vanuit huis geniet van een fijne, groene omgeving.

Al bij binnenkomst vallen de landelijke sfeer, de royale ruimtes en de fijne lichtinval op. Deze woning heeft verrassend veel te bieden en is dankzij het royale woonoppervlak geschikt voor uiteenlopende woonwensen.
Aan de achterzijde bevindt zich de sfeervolle woonkeuken. Een heerlijke plek om uitgebreid te koken, samen te tafelen of gezellig aan de keukenbar te zitten. Met de schuifpui naar de tuin loopt binnen bovendien mooi over in buiten.
Dit is zonder twijfel het hart van de woning: een plek waar geleefd wordt en waar mooie herinneringen worden gemaakt.

Via de tweede eethoek kom je in de woonkamer aan de voorzijde van de woning. Een aangename en lichte ruimte om te ontspannen, gezellig samen te zijn met familie en vrienden of juist rustig te genieten van een goed boek of favoriete serie.
Ook buiten en rondom de woning is volop ruimte. De royale oprit met carport en de geïsoleerde garage van circa 29 m^2 bieden tal van mogelijkheden. Denk aan het stallen van een auto, motor of brommer, maar ook aan het creëren van een hobbyruimte, kantoor, praktijkruimte of andere plek die helemaal aansluit bij jouw wensen.

Ook op de eerste verdieping is de ruimte indrukwekkend. Hier bevinden zich momenteel drie zeer ruime slaapkamers, een separate wasruimte en een badkamer. Dankzij de slimme en verrassende indeling zijn er bovendien mogelijkheden om eenvoudig extra slaapkamers te realiseren.
Aan de voorzijde bestaat daarnaast de mogelijkheid om een dakterras te realiseren. Een mooie kans om nog meer van de ruimte en de ligging te benutten.
De tweede verdieping biedt toegang tot de vierde en momenteel laatste slaapkamer. Ook hier is sprake van volop ruimte en prettig daglicht.

De omsloten achtertuin is een fijne plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Dankzij de ligging en de inrichting ervaar je hier veel privacy. De tuin beschikt bovendien over een praktische achterom.

Nieuwleusen is een van de grotere kernen binnen de gemeente Dalfsen, op een goede afstand van Zwolle.
Zo zijn de uitvalswegen en onder andere de A-28 binnen enkele autominuten te bereiken. De steden Utrecht en Amsterdam zijn met circa 1.5 uur rijden te bereiken.

Indeling:

Begane grond -> entreehal met trapopgang, toilet met fontein, woonkamer, eethoek, sfeervolle woonkeuken met schuifpui naar de tuin, garage met carport.

Eerste verdieping -> overloop, drie ruime slaapkamers, separate wasruimte en badkamer.

Tweede verdieping -> vierde slaapkamer met volop ruimte en daglicht.

Buiten -> omsloten achtertuin met veel privacy, achterom, royale oprit met carport en geïsoleerde garage.

Enkele kenmerken:
- Bouwjaar 1989
- Energielabel B
- Voorzien van kunststof kozijnen
- Kavel 289m²
- Garage 29m2
- 4 slaapkamers, eenvoudig meer kamers te creëren.
- Aanvaarding in overleg

Zie jij jezelf hier al wonen? Dan nodigen wij je van harte uit om het Hoefblad 44 zelf te komen ervaren.
Wij staan met enthousiasme voor je klaar om je tijdens een bezichtiging kennis te laten maken met de ruimte, sfeer en vele mogelijkheden die deze bijzondere woning te bieden heeft.

TEA

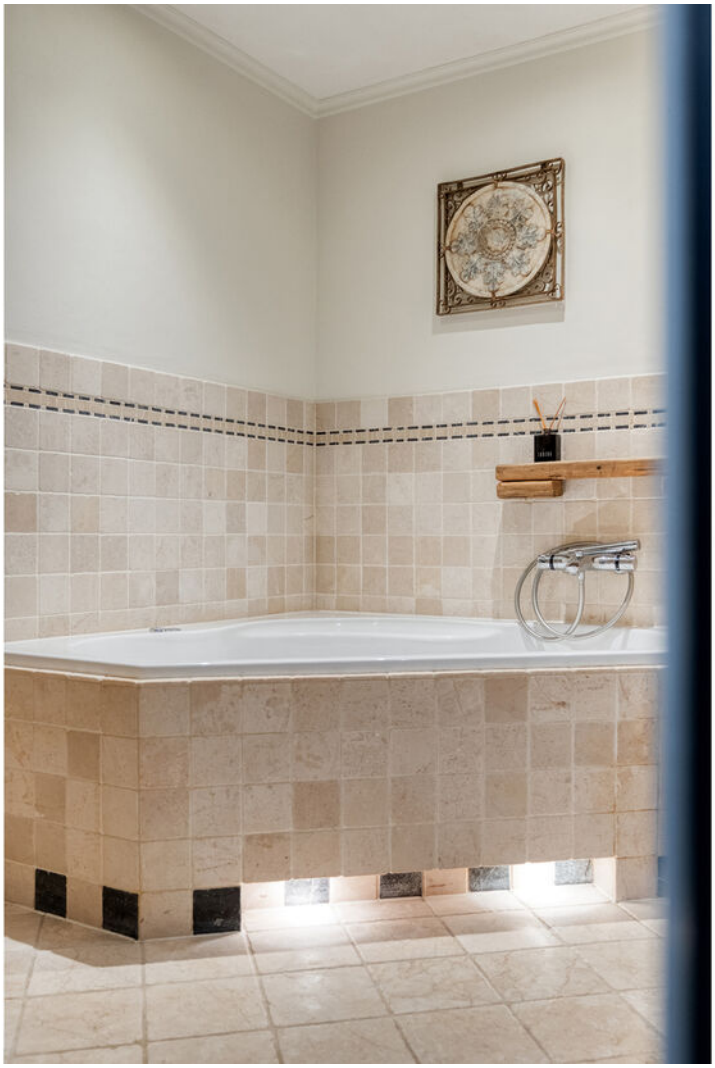
KOFFIE
THEE
SUIKER

10:24
SIEMENS

GELUK

CARGO

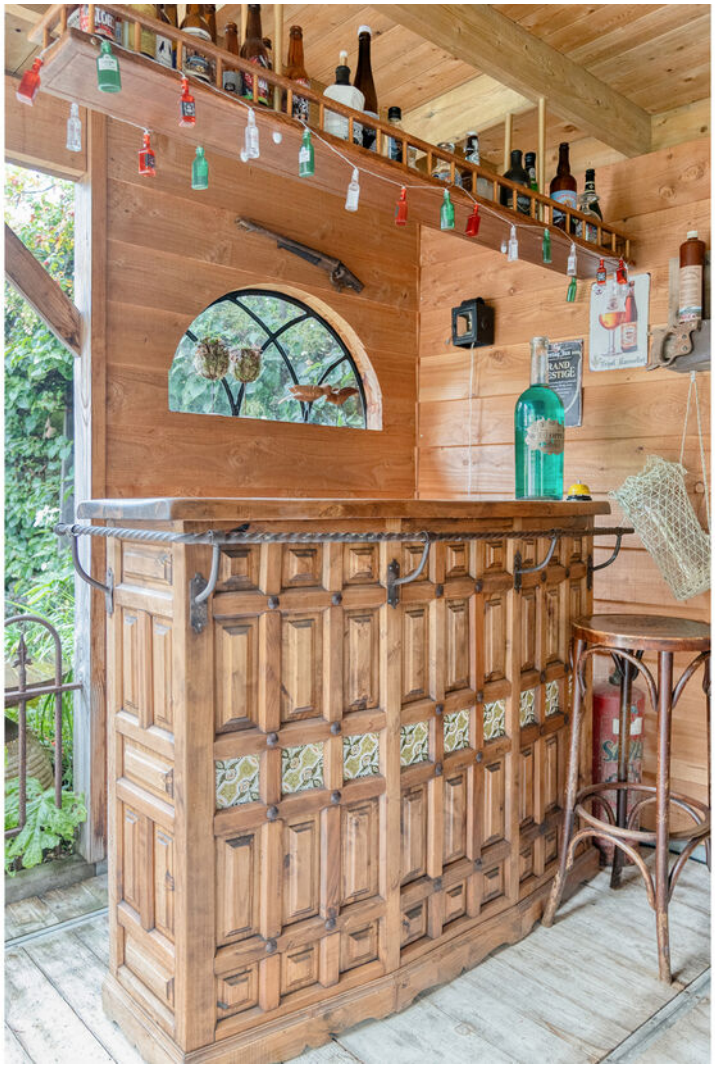
THERME
THERME



SIEMENS

Coffee

GRAND
PRESTIGE
dieder



GARDEN RULES
RELAX

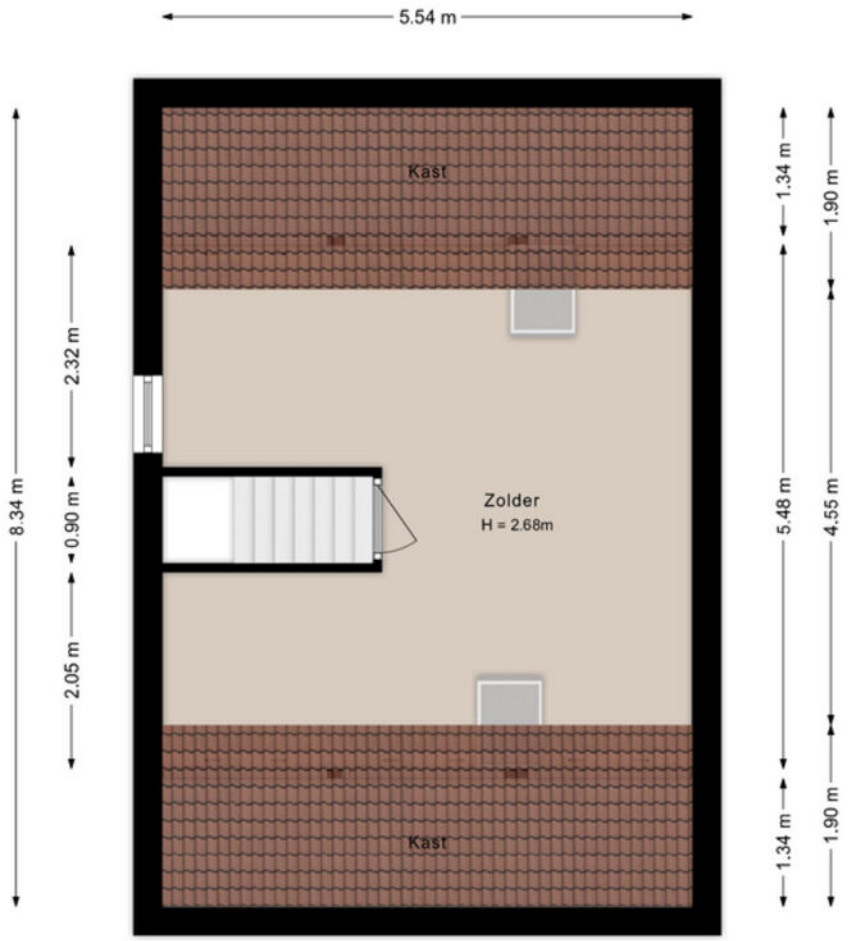
Plattegrond

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

Plattegrond

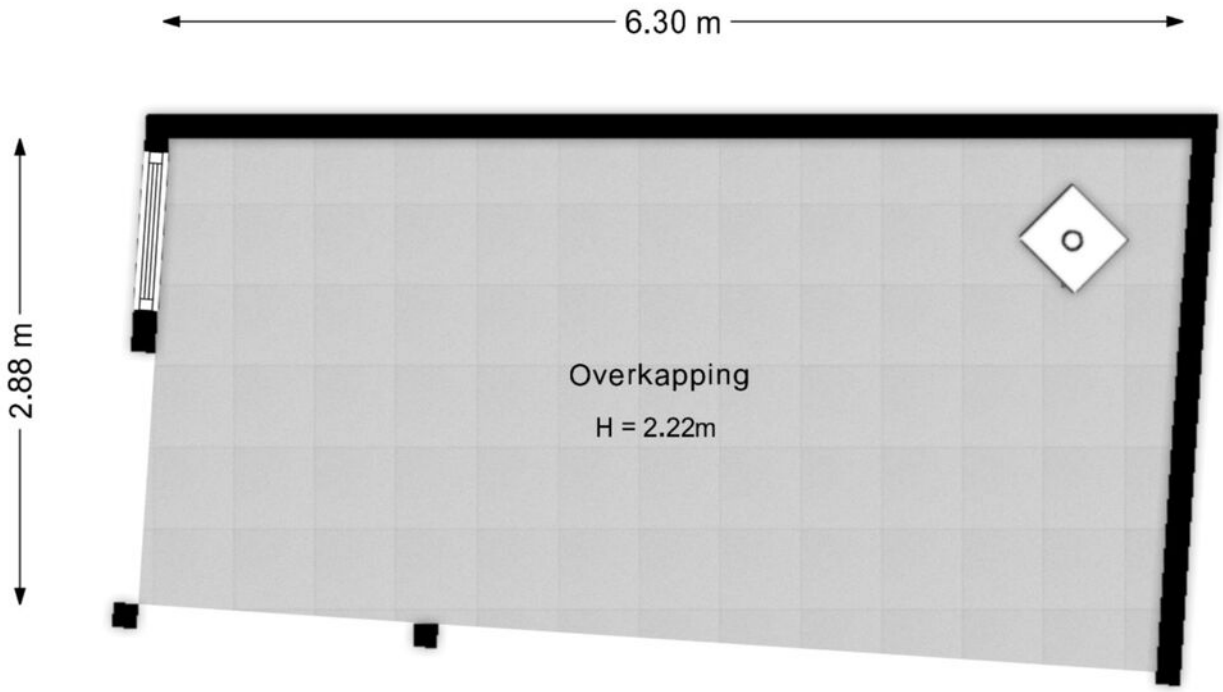
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond



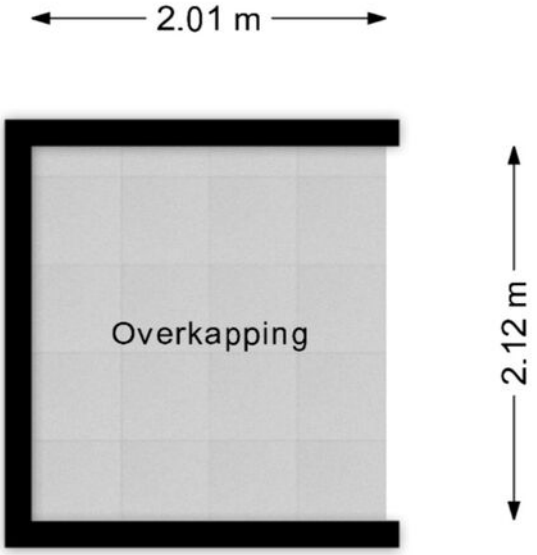
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Nieuwleusen
Sectie	L
Perceel	2764

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
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
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Shutters	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden		X		
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- 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
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - 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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser			X	
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek		X		
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Belangstelling?

Een huis kopen of verkopen is een grote stap. Leuk, spannend en soms een beetje stressvol. Precies daarbij helpen wij. Bij Reestdal Makelaars zorgen we ervoor dat jij met een goed gevoel verder kunt. Of het nu gaat om je eerste woning of een nieuwe stap:

Bij ons draait het om één ding: Wonen waar jij je thuis voelt.

Geen loze beloften, maar gewoon goed geregeld. Reestdal Makelaars combineert frisse energie met jarenlange ervaring in het vak. We kennen de regio als onze broekzak, zijn betrokken bij elke stap en zorgen dat jij je nergens druk om hoeft te maken. Vanuit Balkbrug zijn wij regionaal actief en nemen wij alle tijd voor persoonlijk contact.

Wij denken met je mee, zetten stappen vooruit en regelen alles tot in de puntjes.

Of je nu koopt, verkoopt of laat taxeren: wij staan naast je.

Benieuwd naar de mogelijkheden voor jullie huidige woning?
Hiervoor kunnen wij vrijblijvend een verkoopadviesgesprek inplannen.
Gewoon bij jullie aan de keukentafel. Wel zo transparant, wel zo persoonlijk.

Kosten? Enkel een kop koffie.

Reestdal
makelaars

Ommerweg 40
7707 AW Balkbrug

0523 291292 | info@reestdalmakelaars.nl
www.reestdalmakelaars.nl