

TEN HOVE

MAKELAARDIJ & TAXATIES



Goudvink 18

7463 BE, Rijssen

€ 297.000 k.k.

Kenmerken



117 m²
woonoppervlakte



213 m²
perceeloppervlakte



350 m³
inhoud



tot vijf
slaapkamers
mogelijk



1995
bouwjaar

Overdracht

Vraagprijs
Oplevering

: € 297.000 k.k.
: in overleg

Bouw

Type woning:
Bouwjaar
Recente vernieuwingen

: 2-onder-1-kapwoning
: 1995
: geheel vernieuwd in 2019,
voorzien van een nieuwe
badkamer, nieuw toilet, nieuwe
vloer- en wandafwerking
: recent geschilderd, goed
onderhouden

Buitenschilderwerk
en onderhoud

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte
Perceeloppervlakte
Inhoud

: circa 117 m²
: circa 213 m²
: circa 350 m³

Energie

Energielabel
Isolatievoorzieningen

: definitief Energielabel B
: conform bouwjaar goed
geïsoleerd en voorzien van
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, vrijwel geheel dubbele
beglazing
: c.v.-installatie Intergas, 2010,
begane grond is voorzien van
vloerverwarming

Warm water en verwarming

Buitenruimte en tuin

Achtertuint

: onderhoudsvriendelijk, gunstig
gesitueerd op het zuiden

Garage en carport

: voorzien van grote carport en
vrijstaande, stenen garage

■ *Ab-so-luut instapklaar!*

Zoekt u een absoluut instapklaare woning? Recent verbouwt, voorzien van een gunstig energielabel, met oprit en garage? Dan is instapklaare TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONING MET CARPORT EN GARAGE wellicht iets voor u!

Verhuizen, uitpakken en wonen? Kom dan bezichtigen bij deze fraaie tweekapper! Deze prachtige woning is gelegen in een zeer rustig deel van de Veeneslagen, naast soortgelijke tweekappers in een rustige woonstraat met slechts bestemmingsverkeer. U bent met drie minuten fietsen in het centrum van Rijssen! De woning is voorzien van een vrij van de woning staande garage en een ruim oprit voor meerdere auto's met carport voorzien van lichtkoepel en inbouwspots. De mooie, ruime achtertuin is gunstig op het zonnige zuiden gesitueerd en onderhoudsvriendelijk.

In 2020 is de woning helemaal vernieuwd en gemoderniseerd! Zo is een nieuwe badkamer en een nieuw toilet aanwezig en zijn de vloeren en wanden strak gestuct en afgewerkt. Verder is de woning voorzien van

een vernieuwde keuken, nieuwe trapstoffering en er is vloerverwarming op de begane grond. Buiten is een grote carport met garage aanwezig welke in 2017 gerealiseerd is met lichtkoepel.

De woning is voorzien van goede isolatievoorzieningen als dak-, vloer-, muurisolatie en volledig dubbele beglazing. Ook is een gunstig definitief Energielabel B aanwezig.

Bent u mogelijk geïnteresseerd? Dan verdient deze royale woning absoluut een bezichtiging! Neem hiervoor contact met ons op, we horen het graag!

Ten Hove Makelaardij & Taxaties
mail: info@tenhove.nl
tel: 0548 - 540 868







Entree

Via de oprit, met plaats voor meerdere auto's, is de diepe carport en de voordeur bereikbaar. Ook is via de achterzijde de vrij van de woning staande garage/berging bereikbaar. In 2017 is de carport gerealiseerd.

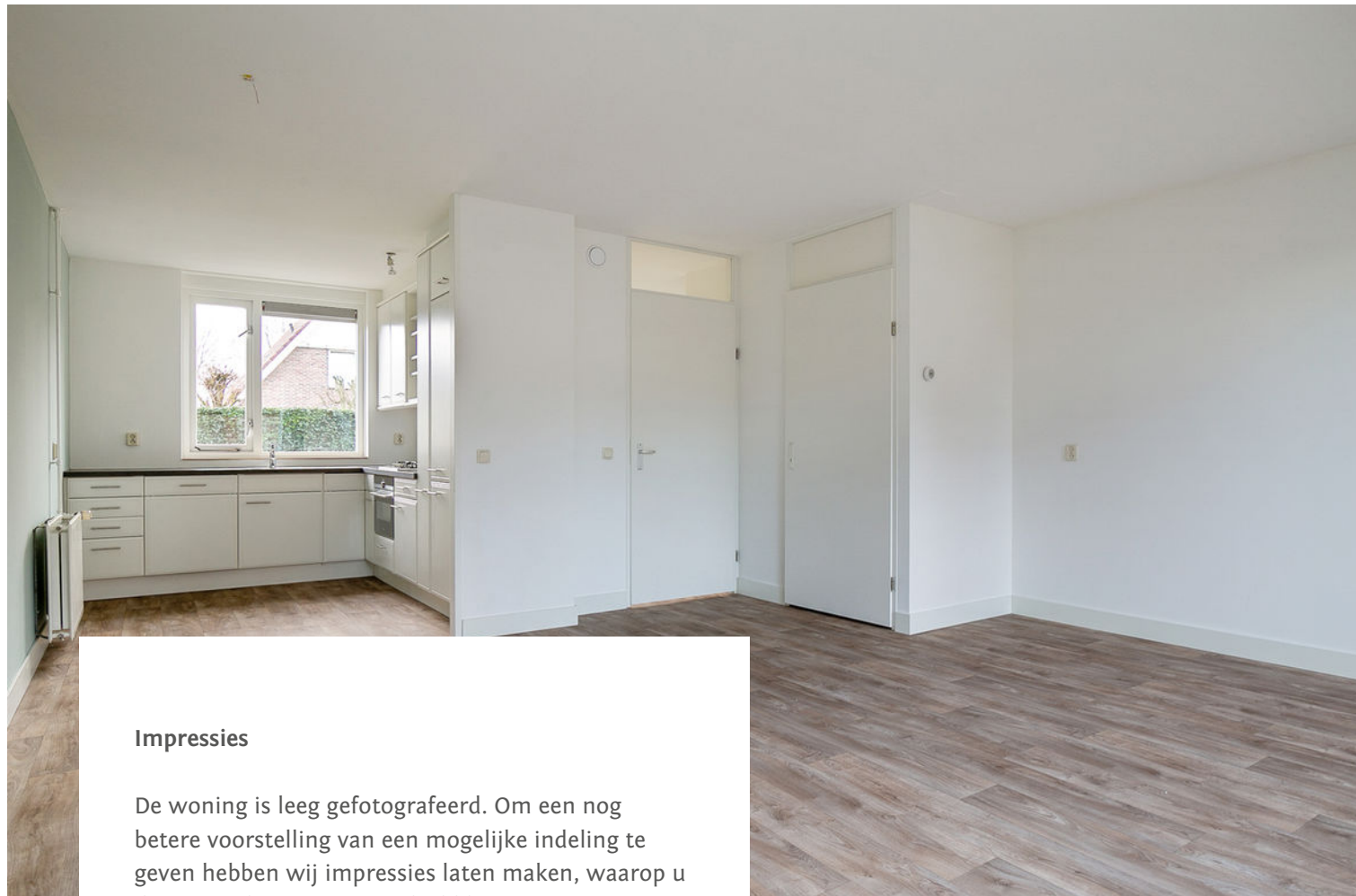
Via de voordeur komt u in de hal/entree van de woning. Hier is de toiletruimte, de meterkast, een garderobenis en doorgang naar de woonkamer aanwezig. Tussen de woning en garage kunt u de tuin bereiken via een poortdeur.



Begane grond

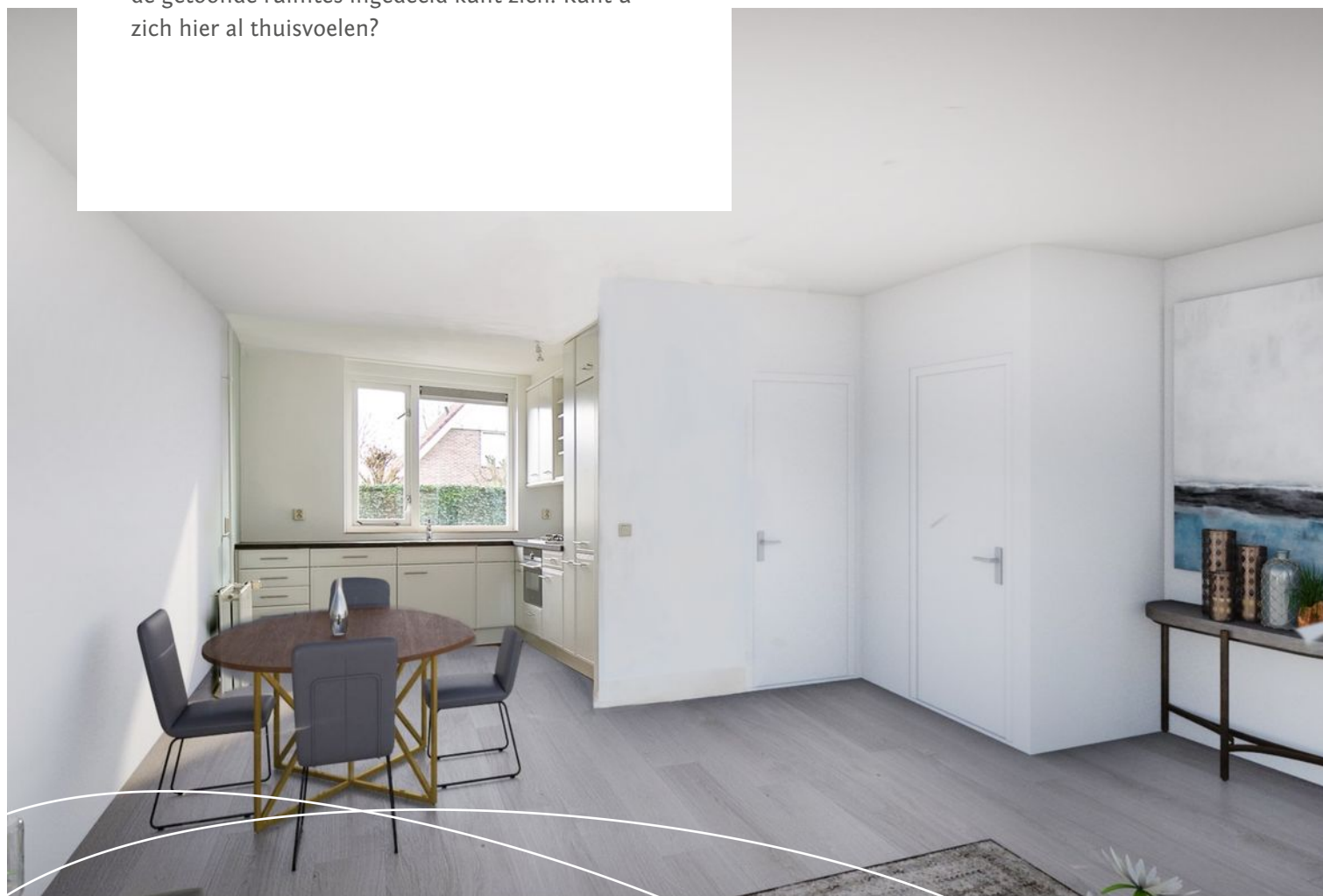
De begane grond is voorzien van vloerverwarming en hoge plintafwerking. De plafonds én wanden zijn strak gestuct en fraai afgewerkt. De woonkamer is voorzien van een trapkast en de open keuken is voorzien van een vernieuwd keukenblok met inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser en een luxe Siemens combi-oven.





Impressies

De woning is leeg gefotografeerd. Om een nog betere voorstelling van een mogelijke indeling te geven hebben wij impressies laten maken, waarop u de getoonde ruimtes ingedeeld kunt zien. Kunt u zich hier al thuisvoelen?









■ *Eerste verdieping*

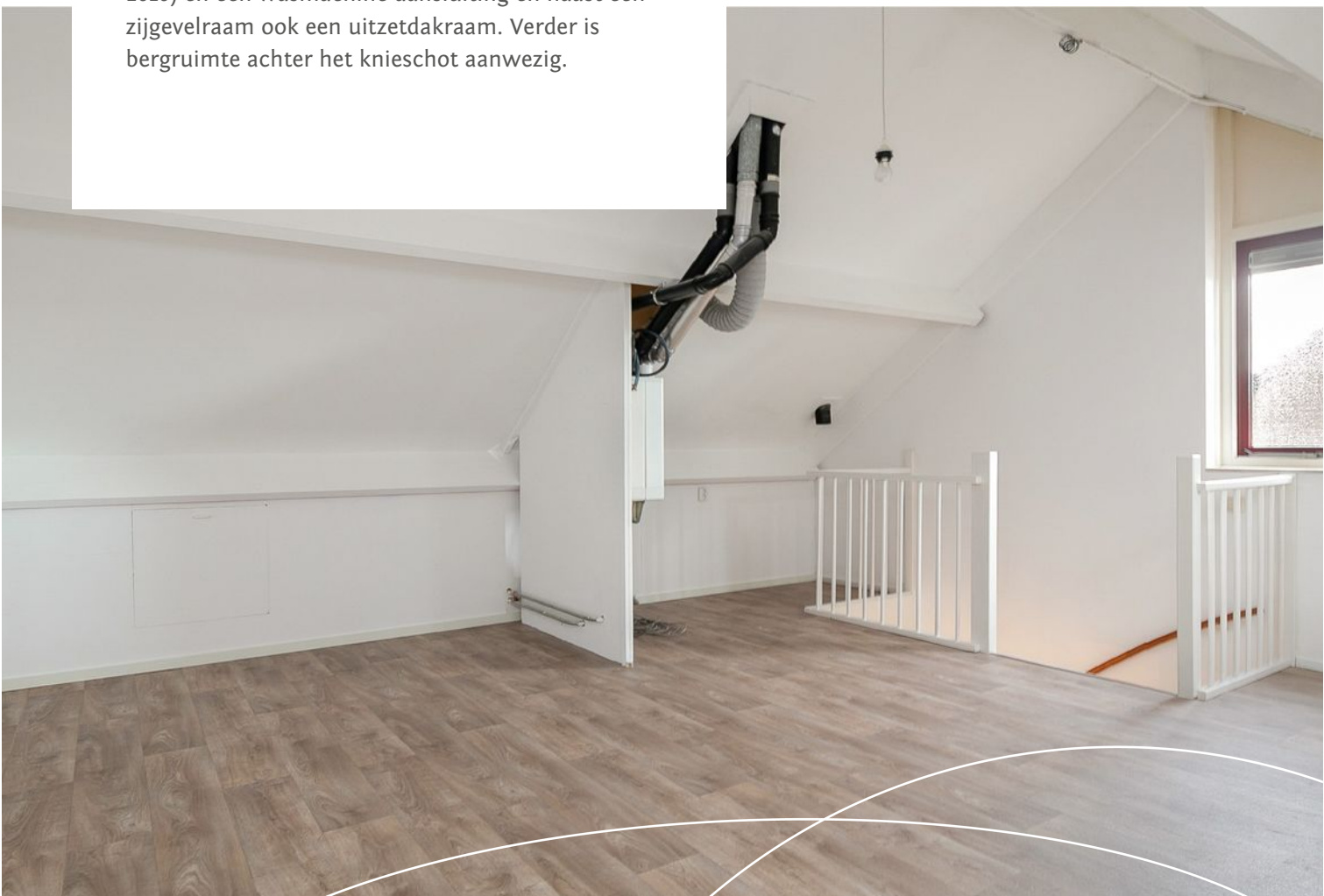
De eerste verdieping is bereikbaar via een nieuw gestoffeerde trapopgang. De eerste verdieping is recent geschilderd en voorzien van een overloop met drie slaapkamers en de badkamer. Één slaapkamer is voorzien van een rolluik. De vloerafwerking van de hele eerste verdieping is ook net vernieuwd.





Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Hier is een royale open ruimte welke nog ingedeeld kan worden naar meerdere kamers. Op de tweede verdieping is de c.v.-installatie (Intergas, 2010) en een wasmachine-aansluiting en naast een zijgevelraam ook een uitzetdakraam. Verder is bergruimte achter het knieschot aanwezig.





Sanitaire voorzieningen

Op de eerste verdieping is een mooie en volledig nieuwe badkamer aanwezig! Deze is voorzien van een inloopdouche, een wastafel, een wandcloset en een radiator. Op de begane grond is een tevens nieuwe en moderne toiletruimte met wandcloset en fontein aanwezig.





Tuin en garage met carport

De woning is voorzien van een mooie achtertuin, welke gunstig op het zuiden /zuidoosten is gesitueerd. De achtertuin met veel privacy is achterom bereikbaar over de eigen oprit en voorzien van veel privacy. Verder heeft de woning een garage/berging en een grote carport met lichtkoepel en inbouwspots.





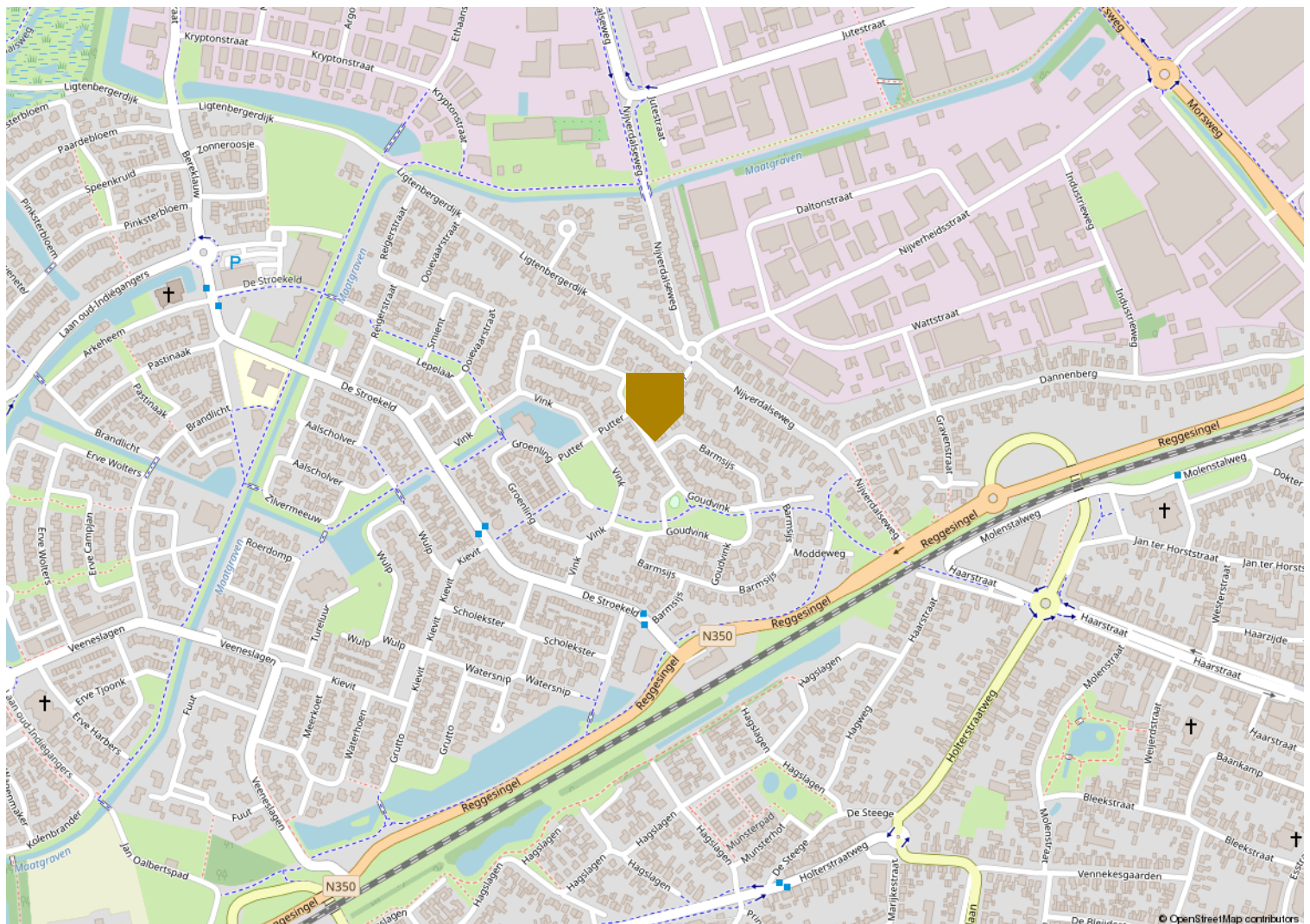


Locatie op de kaart

De woning is gelegen in een ruim opgezet deel van de Veeneslagen, met veel groen- en speelvoorzieningen. De rustige woonstraat bestaat uit soortgelijke tweekappers en vrijstaande woningen en wordt slechts gebruikt door bestemmingsverkeer. Het centrum is op fietsafstand van de woning gelegen.



*Ze*r rustig wonen
naar moderne maatstaven



Energie label woning

Adres en nummer

Postcode AA Rijssen

BAG-ID: 1742010000

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label B

Registratienummer
Datum van registratie
Geldig tot



Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype

Bouwjaar

Woon

2. Glas

Glas

3. Gevel

4. Dak

5. Vloer

6. Verwarming

7. Aparte

8. Zonne

9. Ventilatie

Energie label B

De woning wordt geleverd met Energie label B, wat wil zeggen dat de woning comfortabeler en behaaglijker is dan woningen met een lager label. Een ander belangrijk punt is natuurlijk de gunstige, maandelijkse energierekening ten opzichte van woningen met een lager label.



Wilt u besparingsmogelijkheden vastleggen? ☐ **Wilt u besparingsmaatregelen vastleggen?**

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam

Examennummer

KvK nummer

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

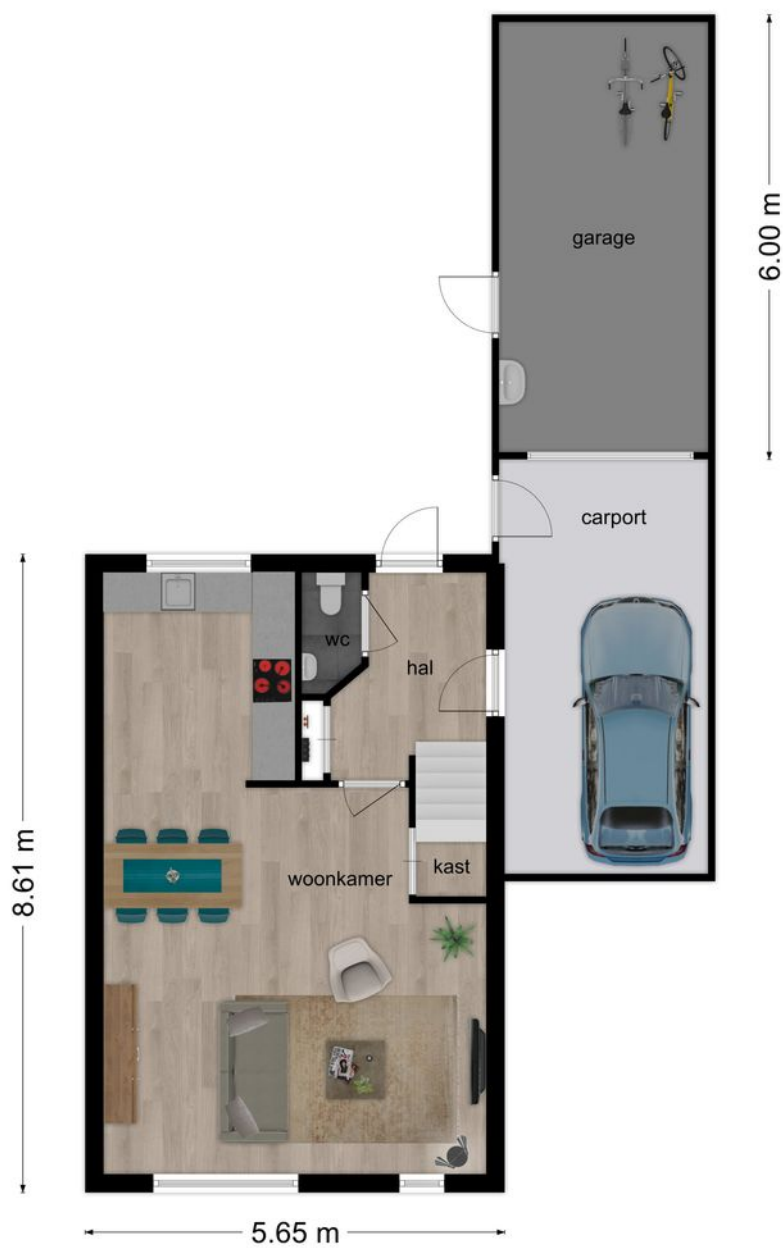
Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.zoek uw energie label.nl.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of die binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoe veel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden, uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning.

Plattegrond Begane grond

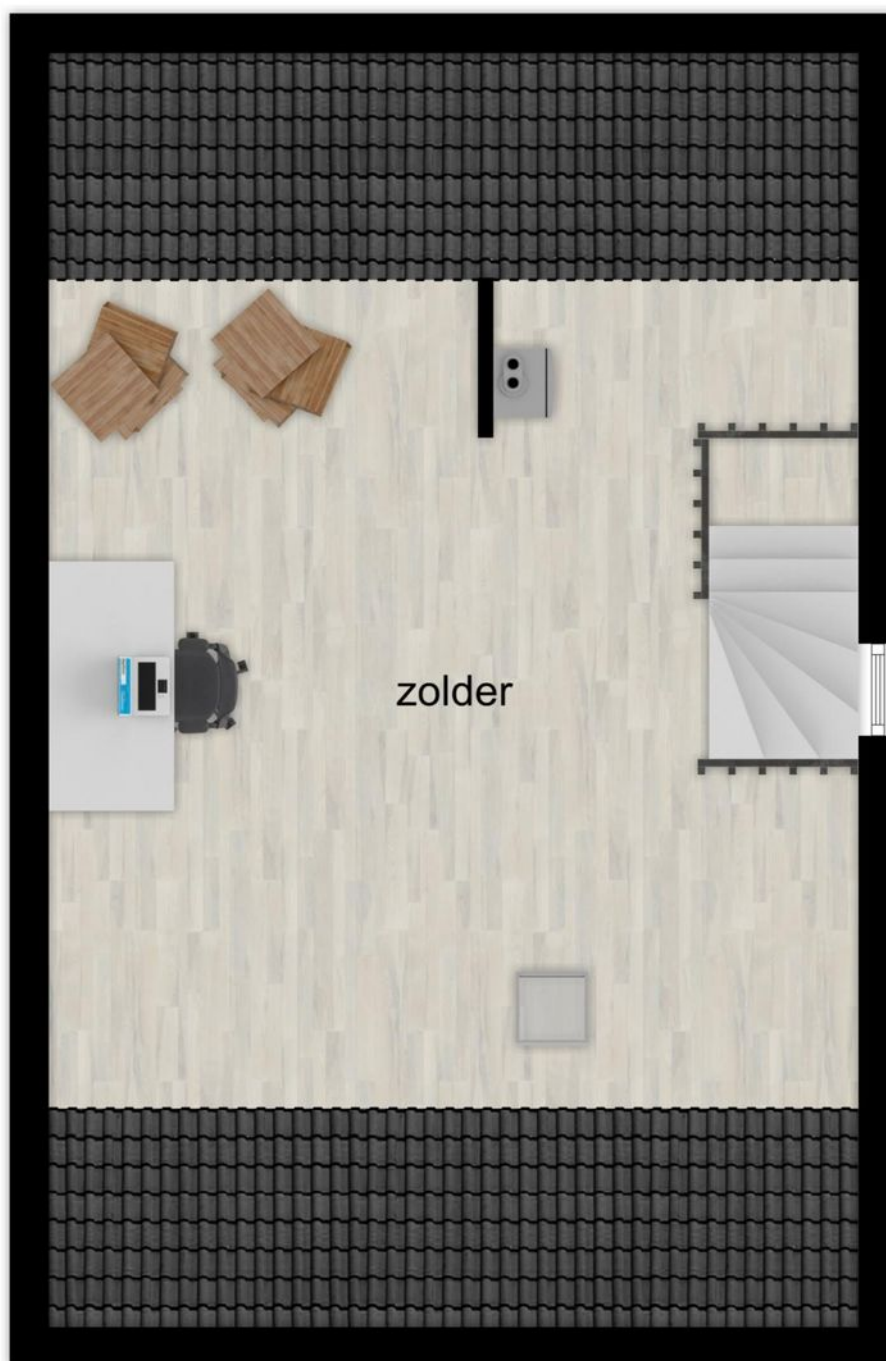


Deze plattegronden zijn opgemaakt
voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Eerste verdieping



Plattegrond Tweede verdieping



Kadastrale kaart



Wonen in Rijssen

Bevolking en historie

Rijssen is een stad in de gemeente Rijssen-Holten en ligt in de provincie Overijssel. De oudste vermelding van Rijssen is in de goederenlijst van de graaf van Dale (1188), waarin de parochia Risnen wordt genoemd. De rijke historie van de gemeente Rijssen-Holten is o.a. terug te zien in de diverse monumentale panden. De bevolking is de laatste jaren gegroeid door de bouw van een aantal woningen.

Omgeving

Rijssen is gelegen in een typisch Twents landschap. In het centrum van de stad staat de Schildkerk, in de volksmond ook wel Grote Kerk genoemd. De kerk ontleent zijn naam aan zijn ligging aan het plein Het Schild. Tevens staat er aan de rand van het stadje, aan de rivier de Regge een prachtige oude, achtkantige stellingmolen op schuur De Pelmolen.

Voorzieningen

Iedereen in Twente weet dat het goed shoppen is in Rijssen. Het barst er van de winkels en de lokale winkeliers weten al jarenlang – vaak van generatie op generatie – mensen naar Rijssen te trekken om wat moois aan te trekken. Want er zijn modezaken in overvloed. Niet voor niets wordt Rijssen in de volksmond ‘modestad van Twente’ genoemd. Het voorzieningen niveau ligt hoog. Er zijn vele supermarkten met voldoende parkeergelegenheid. Met drie voetbalverenigingen, een volleybalvereniging en de overige sportclubs biedt Rijssen haar inwoners volop mogelijkheden tot sportieve recreatie. Dit dorp biedt tevens voldoende mogelijkheden voor gezinnen omdat er diverse scholen aanwezig zijn. Een aantal kerken in deze kern maken dit dorp tot een compleet totaalplaatje aan voorzieningen.



Bijzonder mooi
voor veel woonplezier!



Mooi Rijssen!
Natuur, cultuur, winkelen



Over Ten Hove

Al jarenlang zijn we met onze medewerkers werkzaam in makelaardij en taxaties in deze regio. Vanaf oktober 2014 zijn we echter ook als inloopkantoor Ten Hove Makelaardij & Taxaties gevestigd in de Bouwstraat 39 in Rijssen (achter de Hema).

Vanuit dit makelaarskantoor verlenen we een dienstverlening op een manier zoals U dat wenst. We onderscheiden ons in een bijzondere en succesvolle aanpak, waar we u graag persoonlijk meer over vertellen. We streven er naar om een flexibele en eerlijke makelaar te zijn, die u voorziet van een duidelijk advies. Laagdrempeligheid is bij ons vanzelfsprekend, waarom komt u niet eens vrijblijvend langs of nodigt u ons eens uit voor een bezoek bij u thuis? Het kost u niets!

Wat kunnen we voor u doen?

Of het nu gaat om de verkoop of de aankoop van een woning, of om taxaties, verhuur, WOZ, bedrijfsmatig onroerende zaken en advies met betrekking tot projectontwikkeling; Ten Hove Makelaardij & Taxaties heeft zich vanaf het jaar 2000 stevig geworteld in de Twentse onroerendgoedmarkt en wil graag ook uw belangen op een eerlijke en realistische wijze behartigen.

Doordat wij het makelaarschap volledig gedigitaliseerd hebben, is niemand gebonden aan tijd en locatie. Uw woning is altijd te vinden op internet, waaronder natuurlijk op Funda. Daarbij zijn we als kantoor via ons e-mailadres (info@tenhove.nl) 24 uur per dag te bereiken.

En dit alles op basis van een flexibele courtage. Op een manier zoals u dat wenst en waarvoor U onze volledige inzet en dienstverlening krijgt. Informeer vrijblijvend dan ervaart u meteen het verschil in onze werkwijze en persoonlijke dienstverlening. Een afspraak is zo gemaakt!

Gerrit ten Hove
Makelaar & Taxateur
g.tenhove@tenhove.nl
06 4811 59 29



Andries Slagman
Makelaar
andries.slagman@tenhove.nl
06 4645 44 46

Ilse Wolters
Binnendienst
info@tenhove.nl
0548 540868



Christel Nijhuis
Binnendienst
christel.nijhuis@tenhove.nl
0548 540868



||| NWWI

9,5

Klantervaring

Onze klanten beoordelen ons met een 9.5 op Funda!



■ *Vind uw woning via ons zoekersbestand*

Ten Hove Makelaardij heeft altijd woning-aanbod door het uitgebreide netwerk van tevreden verkopers, kopers en woningzoekers.

Mocht er op dit moment geen woning zijn die aan u wensen voldoet dan adviseren wij u zich kosteloos in te schrijven in ons zoekersbestand via onze website www.tenhove.nl. Zodoende word u in het vervolg als eerste automatisch op de hoogte gehouden van ons nieuwe aanbod nog voordat deze op internet worden gepubliceerd.



■ *Zonder zorgen uw woning verkopen?*

Bij verkoop is het van groot belang dat uw woning zo snel mogelijk en voor de beste prijs verkocht wordt. Wij nemen u dat werk graag uit handen en zorgen voor een optimaal resultaat!

Ten Hove Makelaardij en Taxaties is actief en vooruitstrevend. Met ons gespecialiseerde team en unieke aanpak maken we van elke aan- of verkoop een succes!

In een oriënterend en vrijblijvend gesprek bepalen we samen met u wat u van ons kunt verwachten en wat de strategie is die bij u en de verkoop van uw woning past. Wilt u meer weten over hoe wij uw woning willen verkopen, stuur dan een bericht naar info@tenhove.nl of bel vrijblijvend naar 0548-540868.

Wilt u de waarde van uw woning weten?

WhatsApp uw foto's en het adres van de woning naar 06 - 46 45 44 46 en ontvang een gratis waardebepaling!



Waarde =



WhatsApp

+



Locatie

+



Foto's



■ *Veelgestelde vragen*

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat u tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. De meest voorkomende hebben wij voor u op een rij gezet.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- een tegenbod te doen;
- expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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 heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

Mag een makelaar 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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit



Meer weten?
Neem gerust contact op!

te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

1. In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

2. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar

dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen.

De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en



eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorboud
- Geen huisvestingsvergunning
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (NHG)

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting en de notariskosten (o.a. voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster).

Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen te komen staan.

Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht.

 0548-540868
 info@tenhove.nl
 www.tenhove.nl





Heeft u interesse in deze woning?

Neem contact op met
dé makelaar **voor úw woning**