

# TEN HOVE

MAKELAARDIJ & TAXATIES



*Lentfersweg 60 b*

7461 EM, Rijssen

€ 289.000 k.k.

# Kenmerken



**100 m<sup>2</sup>**  
woonoppervlakte



**400 m<sup>2</sup>**  
perceeloppervlakte



**360 m<sup>3</sup>**  
inhoud



**twee**  
slaapkamers



**twee**  
bouwlagen

## Overdracht

Vraagprijs : € 289.000  
Oplevering : in overleg

## Bouw

Type woning: : vrijstaande woning  
Bouwjaar : 1959  
Recente vernieuwingen : goed  
Buitenschilderwerk en onderhoud : goed

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte : 100 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte : 400 m<sup>2</sup>  
Inhoud : 360 m<sup>3</sup>

## Buitenruimte en tuin

Tuin : gelegen op zuidwesten  
Garage : Ruime, vrijstaande stenen garage



# Omschrijving

**Lentfersweg 60b te Rijssen: een mooi gelegen en instapklare vrijstaande woning!**

Zoekt u een interessante woning op goede plek en in een vernieuwde woonstraat? Gelegen op een mooi perceel van 400 m<sup>2</sup> en voorzien van een gunstig op het zuidwesten gelegen achtertuin met veel privacy? Dan is deze mooie VRIJSTAANDE WONING wellicht iets voor u!

De woning is gelegen op een goede locatie nabij de bossen en de natuur van de Borkeld, maar ook nabij het centrum en alle voorzieningen. De keuken is uitgebouwd en de woning is voorzien van een mooie en ruime achtertuin, welke behoorlijk hoger ligt dan de achterliggende bebouwing. Hierdoor is veel privacy aanwezig.

Bent u geïnteresseerd? Dan verdient deze interessante woning zeker een vrijblijvende bezichtiging! Neem contact met ons op, we horen het graag!

**Ten Hove Makelaardij & Taxaties**  
mail: [info@tenhove.nl](mailto:info@tenhove.nl)  
tel: 0548 - 540 868



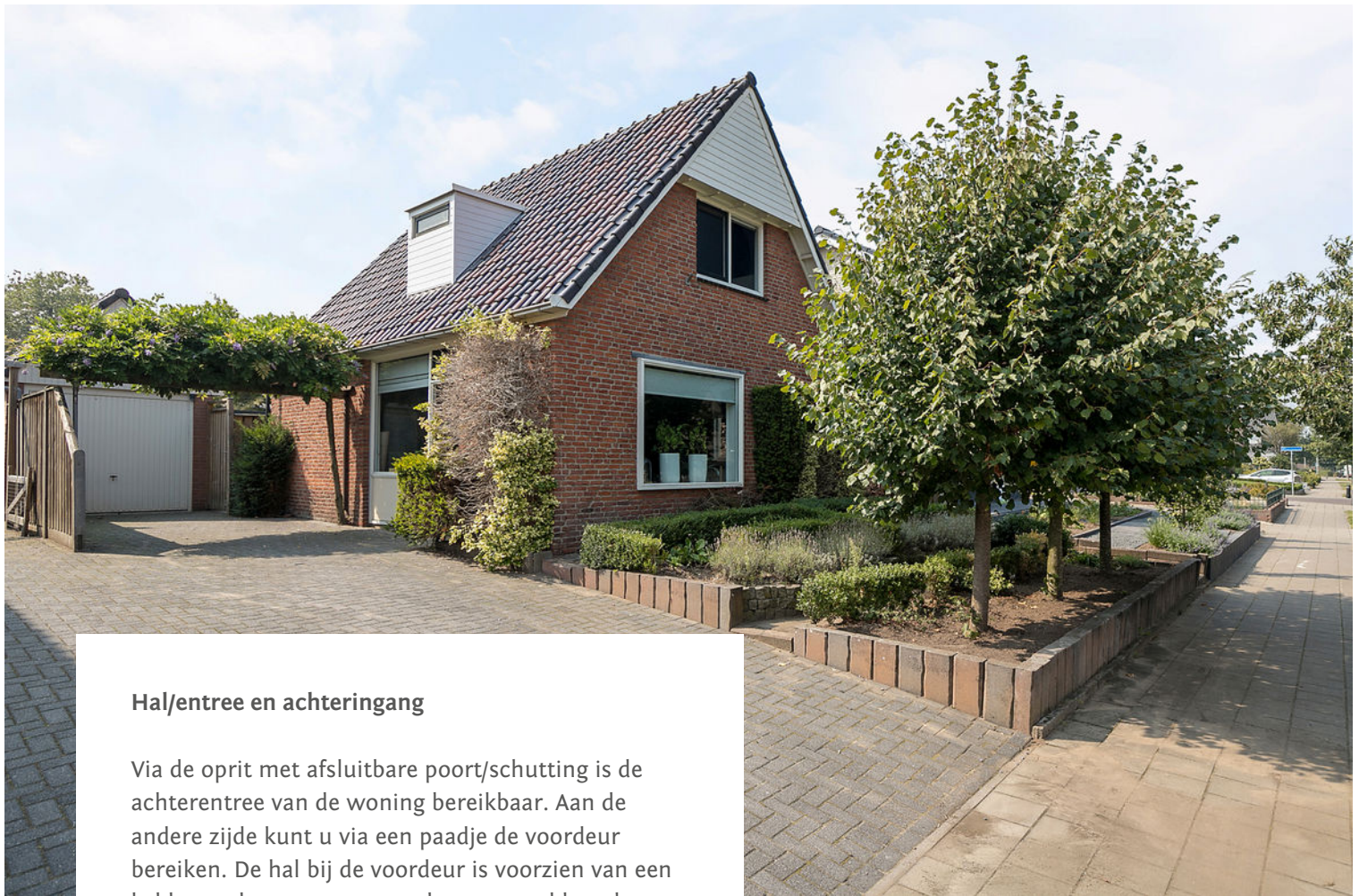


## Locatie en perceel

Deze woning is op een mooie locatie gelegen: aan de ene kant kort bij het bos en de natuur van Het Lentfert, maar toch ook nabij het centrum met alle voorzieningen. Er is een prachtige achtertuin aanwezig, welke gunstig op het zonnige zuidwesten is gelegen en zeer veel privacy biedt. De voorgelegen Lentfersweg is vernieuwd en voorzien van groenplantsoenen en parkeerhavens.

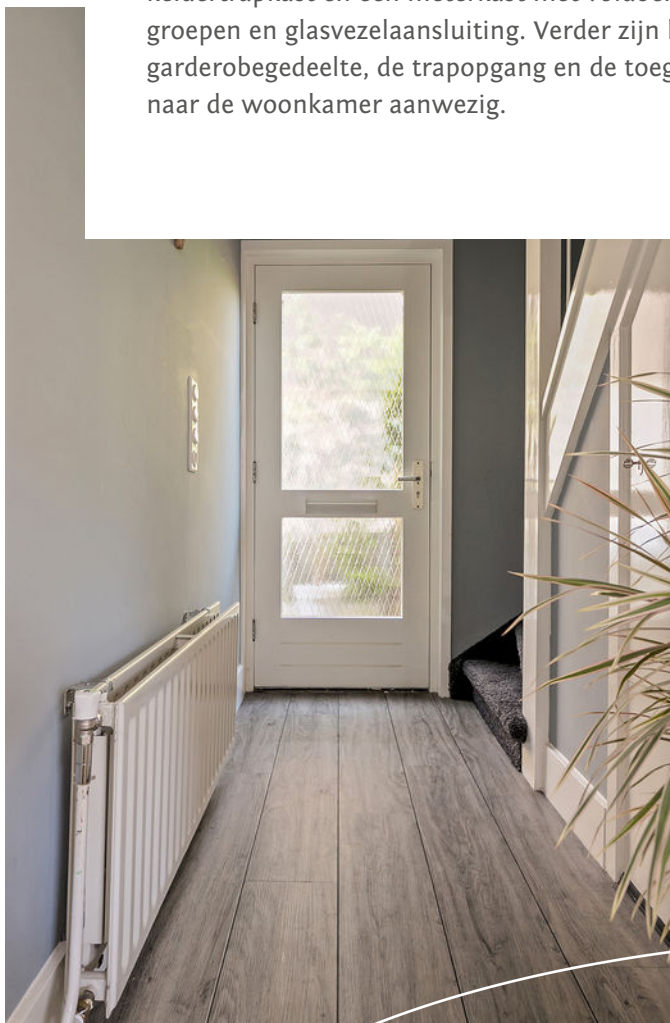






### Hal/entree en achteringang

Via de oprit met afsluitbare poort/schutting is de achterentree van de woning bereikbaar. Aan de andere zijde kunt u via een paadje de voordeur bereiken. De hal bij de voordeur is voorzien van een keldertrapkast en een meterkast met voldoende groepen en glasvezelaansluiting. Verder zijn hier een garderobegedeelte, de trapopgang en de toegang naar de woonkamer aanwezig.







### Woonkamer

De woning is voorzien van een L-vormige woonkamer welke een mooi zicht op de vernieuwde en brede straat aan de voorzijde biedt, doordat de woning wat hoger is gelegen. De woonkamer is, net als de rest van de woning, prachtig afgewerkt en voorzien van een fraaie vloerafwerking, hoge plinten, stucwerk en glasvliesbehang. Een mooi punt is dat er aan drie zijden van de woonkamer ramen aanwezig zijn, waardoor er veel lichtinval aanwezig is.

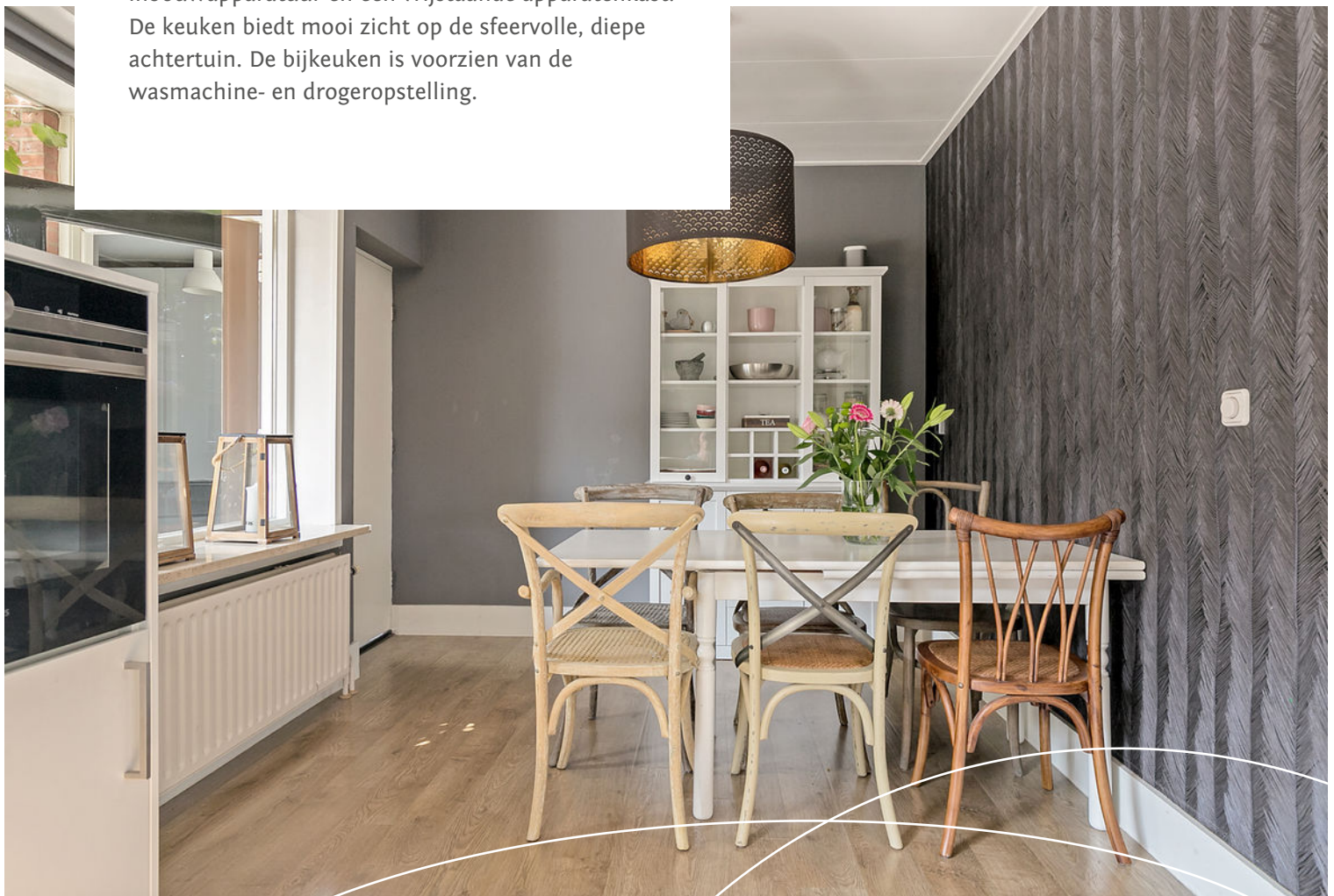






### Gesloten woonkeuken

Via de woonkamer of via de achterentree is een fraai afgewerkte, gesloten woonkeuken bereikbaar. De ruimte is voorzien van een modern keukenblok met stenen aanrechtblad en luxe (Siemens) inbouwapparatuur en een vrijstaande apparatenkast. De keuken biedt mooi zicht op de sfeervolle, diepe achtertuin. De bijkeuken is voorzien van de wasmachine- en drogeropstelling.







## Verdieping

Vanuit de trapgang komt u op de overloop van de eerste verdieping, waar een toiletruimte aanwezig is. Verder zijn hier twee slaapkamers aanwezig, waarvan één met vaste kasten en één met grote en diepe kastenwand. Ook biedt één slaapkamer toegang met een deur tot het platte dak, welke deels is voorzien van een balustrade.

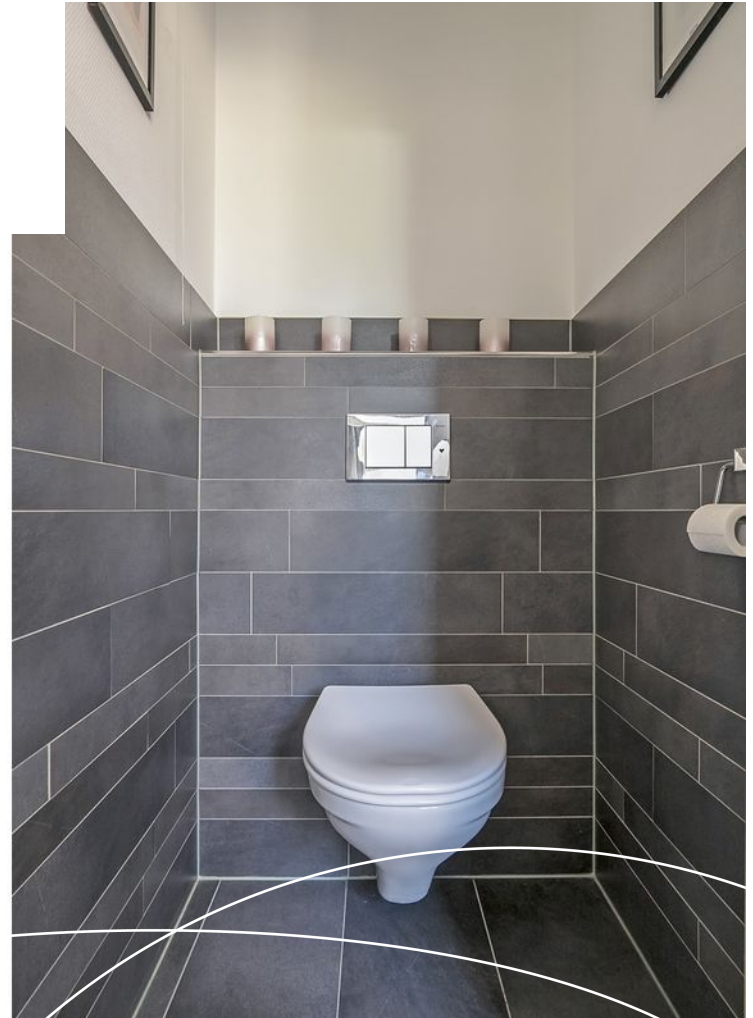






### Sanitaire voorzieningen

Op de eerste verdieping is een mooie en recent vernieuwde toiletruimte met wandcloset en fontein aanwezig. Ook op de begane grond is een separate en tevens vernieuwde toiletruimte met wandcloset en fontein aanwezig. Daarbij is op de begane grond een vernieuwde en moderne badkamer met ligbad, designradiator en wastafel met spiegelkast gerealiseerd.







## Tuin / buitenruimte

De woning is gelegen op een mooi kavel van 400 vierkante meter. De voor- en achtertuin zijn fraai aangelegd en er zijn in de achtertuin twee sfeervolle terrassen gerealiseerd, waarvan één aan de woning. De woning heeft daarnaast een grote garage/berging met vliering gedeelte en grote kelder. In de kelder is de c.v.-installatie aanwezig. Aan de achterzijde van de garage/berging is een gedeelte ingericht als verblijfsruimte.







# Plattegrond Begane grond



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



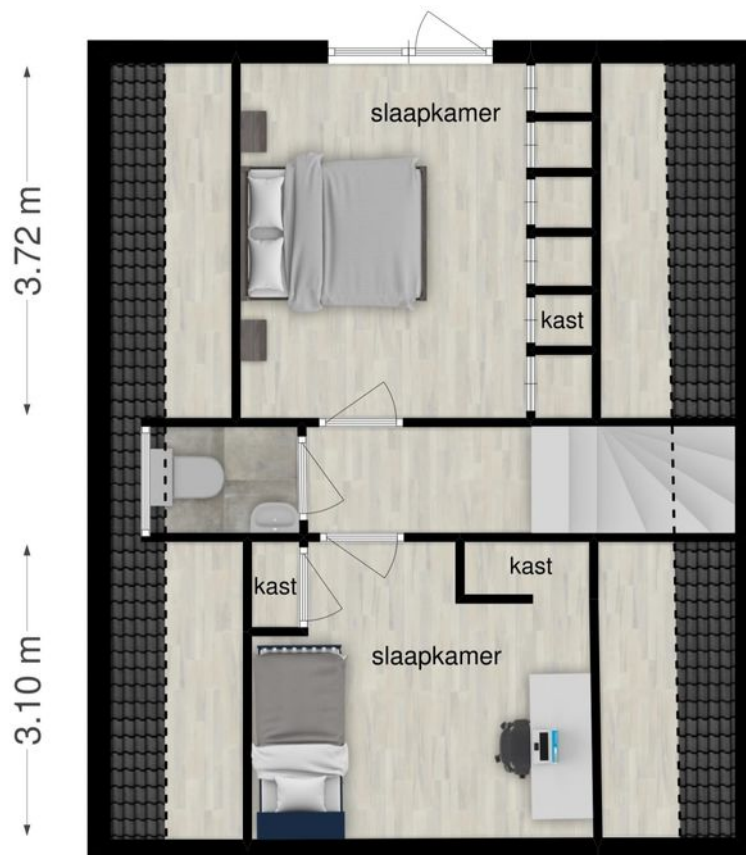
# Plattegrond Begane grond



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



# Plattegrond Verdieping



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

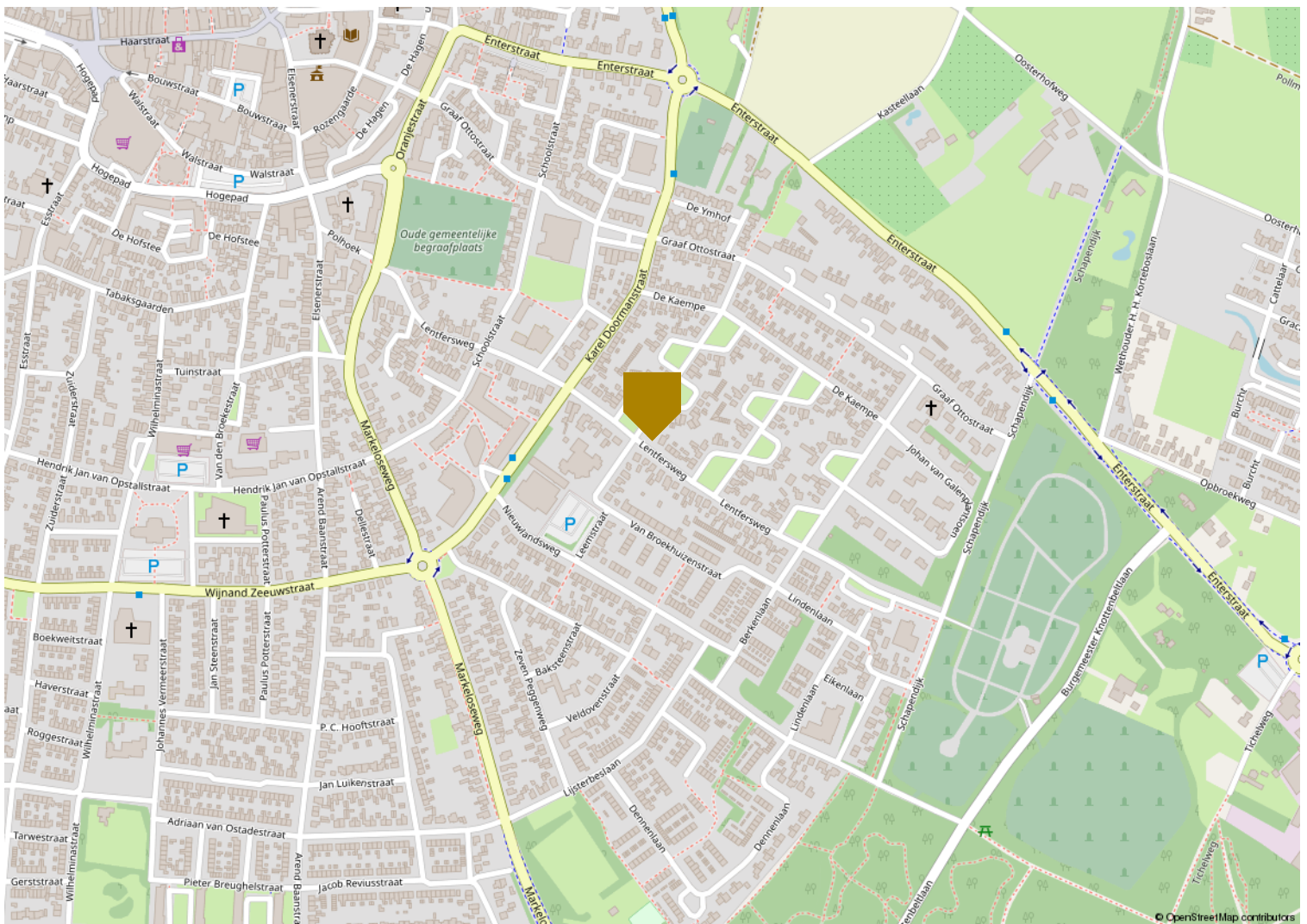


## Locatie op de kaart

In het dagelijks leven gaan rust en woongenot aan de Lentfersweg gepaard met praktische voordelen. Want wonen in woonwijk 'Lentfert en omgeving' betekent behalve veel rust, een fijne buurt en een groenrijke woonomgeving, ook scholen in de nabijheid en een centrale ligging ten opzichte van het centrum.



## Wonen in 't Lentfert Nabij voorzieningen en natuur!





# 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!







*Beleef 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



# 9,1

## Klantervaring

Onze klanten beoordelen ons met een 9.1 op Funda!





## ■ *Vind uw woning via ons zoekersbestand*

Ten Hove Makelaardij heeft altijd woningaanbod 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](http://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](mailto: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



# *Financiering*

## **Uw droomhuis gevonden?**

Dan is het tijd om de financiering te regelen. Wij helpen u hierbij graag!

Iedere koper heeft een andere financiering nodig, omdat de omstandigheden bij koop van een woning altijd individueel bepaald zijn. De keuze voor een financiering hangt af van uw persoonlijke wensen.

Wij raden u aan om een oriënterend gesprek met een financieel expert te voeren, voordat u op zoek gaat naar een huis. De adviseur beantwoordt al uw vragen over de financiering en de diverse hypotheekvormen. Ook wordt duidelijk wat uw maximale hypotheek is en welke maandlasten daarbij horen. Zo weet u tijdig waar u aan toe bent en wat de financiële mogelijkheden zijn. En dat zoekt een stuk makkelijker en sneller.

**MEER INFORMATIE OVER UW FINANCIERING?**  
**Neem contact op met Ten Hove Makelaardij.**  
**We helpen u graag verder!**



***Hypotheek?***  
**Ten Hove helpt u graag!**





# ■ *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:

- Financieringsvoorbehoud
- 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](mailto:info@tenhove.nl)
-  [www.tenhove.nl](http://www.tenhove.nl)



## Adres te verkopen woning: Lentfersweg 60 b te Rijssen

- 1. Andere overeenkomsten**  
Zijn er nadat u het huis in eigendom hebt gekregen nog andere aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand? Ja/Nee
- Zijn er, voor zover bij u bekend, mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Ja/Nee  
(denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen en erfafscheidingen)  
Zo ja, welke zijn dat:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- 2. Erfpacht, opstal, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, overige rechten, verplichtingen**  
Rusten er voor zover u weet bijzondere rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, et cetera? Ja/Nee  
Zo ja, welke?  
  
De koper zal de voorgaande leveringsakte ter hand worden gesteld.
- 3. Publiekrechtelijke beperkingen**  
Is de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing, of een voorstel daartoe? Nee  
Is er sprake van ruilverkaveling? Nee  
  
Is er sprake van onteigening? Nee  
  
Zijn er bijzonderheden inzake streekplan, bestemmingsplan of bijzondere bestemming? Nee
- 4. Kadastrale grenzen**  
Wijkt de huidige terreinafscheiding volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? Ja/Nee  
  
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- 5. Grens met de burens**  
Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of erfafscheiding gebouwd op grond van de burens, of andersom? Ja/Nee  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- Van wie is de erfafscheiding?  
 Gedeeld met de burens  
 Eigendom  
 Onbekend  
 Anders, namelijk \_\_\_\_\_
- Heeft u grond van derden in gebruik? Ja/Nee  
Toelichting:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)



## 6. Verhuur

Is het woonhuis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of aan anderen in gebruik gegeven?

Nee

Zo ja:

a. Is er een huurcontract?

Nee

b. Welk gedeelte is verhuurd?

c. 

---

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

d. 

---

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (denk hierbij aan bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen)

e. 

---

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?  
Zo ja, hoeveel:

Nee

f. 

---

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?  
Zo ja, welke?  

---

Nee

## 7. Procedures

Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening)

Nee

## 8. Monumenten, beschermd stads,- of dorpsgezicht

Is u bekend of er een aanvraag loopt voor, of een besluit genomen is tot een aanwijzing van uw pand:

a. als beschermd monument

Nee

(ex. art. 3,4 of 6 Monumentenwet)

b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht

Nee

(ex. art. 35 Monumentenwet)

c. gemeentelijk monument

Nee

d. beeldbepalend pand

Nee

## 9. Onderhoudscontracten

Zijn u onderhoudscontracten en/of garantiebepalingen bekend van zaken die meeverkocht worden?

Ja/Nee

Zijn daarvan contracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?

Ja/Nee

Nadere bijzonderheden:

In de koopovereenkomst wordt standaard een artikel opgenomen waarin staat dat alle rechten en garanties die verkoper heeft, overgaan op de koper. Te denken valt aan garantie van de aannemer voor bouwkundige delen en garantie van bijvoorbeeld nieuwe (keuken-) apparatuur.

Overige toelichting:  

---

---

## 10. Aanschrijvingen

Zijn aan u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

Is er een besluit tot het opleggen van verplichtingen ex. Artikel 13 t/m 14 lid 1 Woningwet bekend, resp. een vooraanzegging daartoe?

Nee

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

**11. Terug te vorderen subsidies**

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij de verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd? (denk aan subsidies voor onderhoud, verbouw, isolatie, bij bijv. monumentenpanden)

Nee

**12. Onbewoonbaarverklaring**

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

**13. a. Verbouwing**

Is er een verbouwing uitgevoerd waar gemeente (nog) geen toestemming voor heeft gegeven, terwijl die wel benodigd was (omgevingsvergunning of bouwvergunning)?

Ja/Nee

**b. Zijn er isolerende voorzieningen in het pand aangebracht?**

dubbele beglazing

Ja/Nee

- ja, de woning is volledig voorzien van dubbele beglazing  
 ja, de woning is deels voorzien van dubbele beglazing:

Enkele ramen hebben enkel glas

dakisolatie

Ja/Nee

- ja, de woning is volledig voorzien van dakisolatie  
 ja, de woning is deels voorzien van dakisolatie:

muurisolatie

Ja/Nee

- ja, de woning is volledig voorzien van muurisolatie  
 ja, de woning is deels voorzien van muurisolatie:

vloerisolatie

Ja/Nee

- ja, de woning is volledig voorzien van vloerisolatie  
 ja, de woning is deels voorzien van vloerisolatie:

overige mededelingen met betrekking tot isolatievoorzieningen:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**c. Schilderwerk**

Wanneer is het buitenschilderwerk uitgevoerd?  
2014

**d. Keukenblok en apparatuur**

Wat is het bouwjaar/renovatiejaar van het keukenblok / de keukenapparatuur?  
Dit is mij onbekend. De keuken is voorzien van goede keukenapparatuur (Siemens).  
De vaatwasser is van 2017

**e. Badkamer en toiletruimte**

Wat is het bouwjaar/renovatiejaar van de badkamer en de toiletruimte?  
Dit is onbekend

**f. Platte daken**

Wanneer zijn de platte daken van de woning voor het laatst vervangen/vernieuwd?  
Dit is onbekend

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)



**g. Zonnepanelen / zonneboiler / w.t.w.-installatie / etc.**

Is er sprake van een energieopwekkende installatie of buitengewone energiebesparende maatregelen?

Ja/Nee

Zo ja, toelichting:

---

---

**14. Omzetbelasting**

Is er bij de verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (bijv. omdat het voormalig bedrijfsonroerend goed is, of een woonhuis met praktijkgedeelte)

Nee

**15. Hoe gebruikt u het woonhuis nu?**

(bijv. als woning, praktijk, winkel, et cetera)  
Als woning met aanhorigheden.

Is dat volgens u en/of de gemeente toegestaan (bestemmingsplan)?

Ja

**16. Gebreken en bezwaren**

Zijn er aan uw huis gebreken en/ of bezwaren bekend die van belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van de koopbeslissing? (denk bijvoorbeeld aan lekkages, verzakkingen, et cetera)

Ja/Nee

Opmerkingen:

In buitenpandige kelder kan het vochtig zijn

Zijn er gebreken en/of bezwaren bekend van de technische installaties? (bijv. leidingen voor gas, water en elektra, geiser, keukenapparatuur, CV, thermostaat, et cetera).

Ja/Nee

Opmerkingen:

---

---

Zijn er gebreken of bezwaren bekend ten aanzien van de constructie en/of vloeren? (bijvoorbeeld betonrot (=chlorideschade))

Ja/Nee

*(betonrot komt vooral voor in kruipruimten van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen zoals bijv. balkons kunnen worden aangetast.)*

Is het pand voor zover u bekend geheel/gedeeltelijk aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels? Zo ja, door:

---

---

Ja/Nee

Als er in het verleden maatregelen zijn genomen tegen een of meer in deze vraag genoemde gebreken, svp. aangeven welke maatregelen waartegen zijn genomen.

---

---

**17. Fundering**

Is het u bekend dat er problemen zijn met de fundering?

Ja/Nee

Is de fundering in het verleden hersteld?

Ja/Nee

Zo ja, toelichting:

---

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

## 18. Riolering

Is uw woonhuis aangesloten op het gemeenteriool?

Ja

De riolering is (voor zover waarneembaar) van:

PVC / Kunststof

Gres

Onbekend

Zijn er problemen met de riolering?

Ja/Nee

Zo ja, welke:

- verstoppingen

Ja / Nee

- verzakkingen

Ja / Nee

- aansluiting vervangen

Ja / Nee

- overig toelichting:

Is er voor zover u bekend een septictank in het perceel aanwezig?

Ja/Nee

## 19. Vloeren

### a. Beschrijf hieronder de kwaliteit van de vloeren.

De kwaliteit van de vloeren van de woning is goed.

### b. Aanwezigheid kruipruimte / kelder

Is er een kruipruimte onder de woning aanwezig?

Ja/Nee

zo ja:

de kruipruimte is begaanbaar

de kruipruimte is (doorgaans) droog

Is er een kelder onder de woning aanwezig?

Ja/Nee

Toelichting:

Is er een vloer- of muurluik om in de kruipruimte te komen?

Ja/Nee

Zo ja, waar?

In de hoek van de woonkamer en bij binnenkomst bijkeuken

Is er sprake van vloerverwarming?

Ja/Nee

Zo ja, waar en welk type?

## 20. CV installatie

Bouwjaar CV ketel: 2015

Type / model / merk CV ketel: Nefit

Werkt de ketel probleemloos?

Ja/Nee

Wanneer was de laatste onderhoudsbeurt? Februari 2019

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)



## 21. Woningdetails en voorzieningen overig

- Is er sprake van een glasvezelaansluiting in de woning/meterkast? Ja/Nee

- Is er sprake van een mechanische ventilatiebox in de woning? Ja/Nee

- Zijn er rolluiken / screens / zonnescerm(-en) aan de buitenzijde Van de woning aangebracht? Ja/Nee

Toelichting (bouwjaar, handbediening of elektrisch, etc.)  
Bouwjaar is onbekend. Bediening is handmatig. Alleen aangebracht bij tuingerichte slaapkamer

- Is de woning voorzien van een keurmerk?  
zo ja: Ja/Nee

- Politiekeurmerk
- Brandveiligheid
- Algemene Woning Keur
- Energie Prestatie Advies
- Definitief Energielabel
- Een recente bouwkundige keuring
- Gebouwd onder GIW / Woningborg / BouwGarant / SWK Garantiecertificaat
- NOM Keur (Nul Op Meter)
- KIWA veilig woning keurmerk
- Overige keuring, nl: \_\_\_\_\_

## 22. Verontreinigingen

Is het u bekend dat de bodem verontreinigd is of dat er een reden is om te vermoeden dat de bodem verontreinigd is? Ja/Nee

Heeft de Gemeente of de Provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? (bijv. art. 55 Wet Bodembescherming) Nee

Is er een (ondergrondse) huisbrandolietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zijn er in, op of om het pand asbesthoudende materialen verwerkt? (golfplaten dakbedekking, isolatiemateriaal, eternietbeplating, beschoeiing, et cetera) Ja/Nee

Ja, in het dak van het buitengebouw/schuur

Blijft er in het pand zeil achter, al dan niet vastgelijmd, welke dateert van een periode van 1960 en 1982? Nee

Is de gevel ooit gereinigd? Ja/Nee

Zo ja, volgens welke methode?

- droog (met grid, zand)
  - nat (met chemicaliën)
  - anders,
- 
- 

## 23. Gemeentelijke,- en andere belastingen

Wat is de WOZ-Waarde van uw woning: € 259.000 over het jaar 2019

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Ja/Nee

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

# Informatiebijlage

## 24. **Energienota**

Welke (voorschot) bedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas / Elektra € 145

Water € 14

## 25. **Achterstallige betalingen**

Zijn er nog gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent? Nee

## 26. **Appartement of lidmaatschapsrecht coöperatieve vereniging**

Is er een Vereniging van Eigenaars? N.v.t.

Is er een coöperatieve Vereniging? Nee

## 27. **Nadere mededelingen omtrent zaken die de koper naar uw mening moet weten:**

- De plattegronden en getoonde maten bij deze verkoop zijn ter indicatie, de werkelijke situatie wil nog wel eens afwijken door later verbouwingen, et cetera. Voor een juist beeld kunt u het beste ter plaatse kijken en bij Ten Hove Makelaardij informeren hoe de plattegronden tot stand zijn gekomen.
- Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie, aan de hand van de door verkoper overlegde plattegronden. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel de woning met veel zorg is opgemeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

## 28. **Ondertekening**

Opdrachtgever staat in voor de juistheid van de verstrekte gegevens en vrijwaart de makelaar voor alle eventuele aanspraken indien mocht blijken dat de gegevens onjuist zijn. Het object blijft voor risico van opdrachtgever, en deze dient het object uitgebreid verzekerd te houden, toezicht te houden, en waar nodig voorzorgsmaatregelen te treffen tegen de gevolgen van onheilen van buitenaf en gebreken van de zaak zelf (voorbeelden: bevroering, storm, diefstal, kraken e.d.).  
Opdrachtgever verklaart bevoegd te zijn tot verkoop en tot eigendomsoverdracht.

Deze informatiebijlage wordt gelijktijdig met de ondertekening van de koopovereenkomst geparafeerd door koper en verkoper.

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)



# Lijst van zaken

## Adres te verkopen woning: Lentfersweg 60b te Rijssen

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen en discussies achteraf te voorkomen.

**Let op!** Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Tuin</b>				
Bepanting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting en verlichtingsarmaturen buiten	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar, bewegingsmelder	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werkbank in berging / garage	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaste kast of keukenblok in berging/garage	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(broei-)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Voet droogmolen (terras)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Bewateringssysteem / pompinstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Vijver en toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Woning</b>				
Vlaggenmast / vlaggenstokhouder	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Rolluiken / screens	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering buiten / knikarm-zonnescherf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

# *Lijst van zaken*

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Woning</b>				
Raambekleding beneden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Raambekleding boven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Gordijnrails / ophangsystemen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
-				
Vloerbedekkingen beneden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Vloerbedekkingen boven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
-				
C.V. installatie + toebehoren	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatertoestellen (boiler, geiser)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Thermostaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische Ventilatiebox	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Haarden / kachels en toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Schilderij-ophangsystemen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Losse vensterbanken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Voorzetramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Keukenblok met kasten	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verlichting keukenblok	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lichtdimmers	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting, lampen, verlichting binnen	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)



# *Lijst van zaken*

Blijft achter   Gaat mee   Kan worden overgenomen   N.v.t.

## Woning

Vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Boeken-, legplanken met steunen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Vaste kast begane grond	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaste kast slaapkamer	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kapstok	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires, spiegels	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Douche- of badscherm, -wand of -deur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Wastafel(s) met accessoires	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafelverlichting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kranen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vuilcontainer(s)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Separate brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Overige zaken:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

TEN HOVE

MAKELAARDIJ & TAXATIES



*Heeft u interesse in deze woning?*

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