

TEN HOVE

MAKELAARDIJ & TAXATIES



Esstraat 104

7462 EK, Rijssen

€ 275.000 k.k.

Kenmerken



130 m²
woonoppervlakte



327 m²
perceeloppervlakte



550 m³
inhoud



vijf
slaapkamers
(één op b.g.g.)



circa 1915
bouwjaar

Overdracht

Vraagprijs : € 275.000 k.k.
Oplevering : in overleg

Bouw

Type woning: : twee-onder-één-kapwoning
Bouwjaar : 1915
Recente vernieuwingen : geheel gemoderniseerd, vernieuwd en uitgebouwd
Buitenschilderwerk en onderhoud : zeer goed onderhouden, nieuw kozijnen en recent schilderwerk

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte : circa 130 m²
Perceeloppervlakte : circa 327 m²
Inhoud : circa 550 m³
Aantal kamers : vijf slaapkamers, waarvan één op de begane grond

Energie

Energielabel : voorlopig G, maar gezien isolatie zal het definitieve label waarschijnlijk hoger zijn
Warm water en verwarming : c.v.-installatie, bouwjaar 2007

Buitenruimte en tuin

Tuin : tuin op westen
Berging : berging/schuur

Hoogwaardig vernieuwd

Esstraat 104 te Rijssen: een royaal uitgebouwde, instapklare tweekapper op een prachtige plek nabij het centrum!

Zoekt u een buitengewoon fraaie en tot in de puntjes afgewerkte woning? Over de achtergevel én verdieping recent hoogwaardig uitgebouwd en gelegen op een royaal perceel, op loopafstand van het centrum? Dan moet u deze KARAKTERISTIEKE TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONING van binnen hebben gezien!

De woning is absoluut instapklaar. Hier is het mogelijk om in een bijzonder mooie, authentieke stijl te wonen met hedendaagse comfortabele voorzieningen. Zo zijn alle kozijnen vernieuwd en voorzien van merantikozijnen met dubbele beglazing, maar ook van kozijnlijsten en detaillering in stijl zoals het historisch was. Originele paneeldeuren met origineel bakelieten-deurbeslag, sierlijsten, natuurstenen tegels, kraaldelen, hoge plafonds... tot in detail is deze woning instapklaar!

Daarbij is de woning niet alleen smaakvol van uiterlijk, maar ook bouwkundig op veel punten grondig aangepakt. Zo zijn de gas- en waterleidingen en het riool vernieuwd en is de royale achteruitbouw van de achtergevel conform de geldende eisen van 2009 geïsoleerd en gebouwd. Ook de elektrische installatie is grotendeels vervangen en voorzien van luxe Busch-Jaeger schakelmateriaal. Het schilderwerk van de bovenverdieping is in 2017 uitgevoerd en ook de vloerbedekking van de bovenverdieping is nog in 2017 vernieuwd. Het buitenwerk van de uitbouw van de woning is in hoogwaardig Western Red Cedar gevelbekleding zwart afgewerkt.

GELIJKSVLOERS WONEN OF KANTOOR

De woning is tevens uitstekend geschikt voor gelijkvloers wonen. Er is een mooie slaapkamer en badkamer op de begane grond aanwezig. Vanzelfsprekend is een aanpassing van de slaapkamer naar kantoor- of hobbyruimte een goede optie.



Historie en heden

De woning is aan het begin van de Esstraat gelegen, op een plek nabij het centrum. De stijl van de huizen is rond 1920 gebouwd naar de in 1913 groot opgezette "Nederlandse Tentoonstelling op Scheepvaartgebied" (ENTOS) in Amsterdam. Voor deze tentoonstelling heeft architect en grafisch ontwerper Herman Walenkamp het ontwerp gerealiseerd. Wellicht dat de stijl hiervan ook op deze woningen is toegepast: in de Rijssense volksmond worden deze woningen in ieder geval 'De Entoswoningen' genoemd.

De huidige eigenaren hebben deze woning met veel gevoel voor die historie verbouwd en verbeterd naar de comfortabele maatstaven van de moderne tijd. Hiervoor zijn kosten nog moeite gespaard! Zo zijn de originele sierlijsten van de kozijnen nagemaakt, alleen de voordeur heeft nog de originele lijsten. Ook de sierlijst boven de schouw is weer in originele staat gebracht. Verder zijn ook andere authentieke elementen teruggebracht, zoals hoge plafonds welke fraai zijn afgewerkt met kraaldelen en de aanwezigheid van de originele deuren met oud bakelieten deurbeslag. Dit zorgt voor een sfeervolle woonervaring, zeker in combinatie met bijvoorbeeld de mooie natuurstenen vloeren in de keuken, badkamer, hal en toiletruimte, fraai en veel strak stucwerk en passende lambriseringen en vaste kastafwerking. Voelt u zich hier al thuis?









Entree

De woning is aan de voorzijde voorzien van een recent vernieuwde straat met voldoende parkeergelegenheid voor de woning. Naast de woning is een ruime mogelijkheid om achterom te gaan naar de achterentree en de schuurruimte. Via de voordeur komt u in de hal met trapopgang, garderobegedeelte en toegang tot kelder (ca. 3x2 meter en stahoogte ca. 1,6 meter).





Woonkamer

De woonkamer is een fijne, royale verblijfsruimte met hoge plafonds en ramen, een fraaie vloer en mooie afwerking. De woonkamer is voorzien van een vernieuwd meterkast met ruim voldoende groepen. Ook is een rookkanaal aanwezig voor een schouw of kachel. Hier dient nog wel een binnenpijp in te worden gerealiseerd voor in gebruik name.





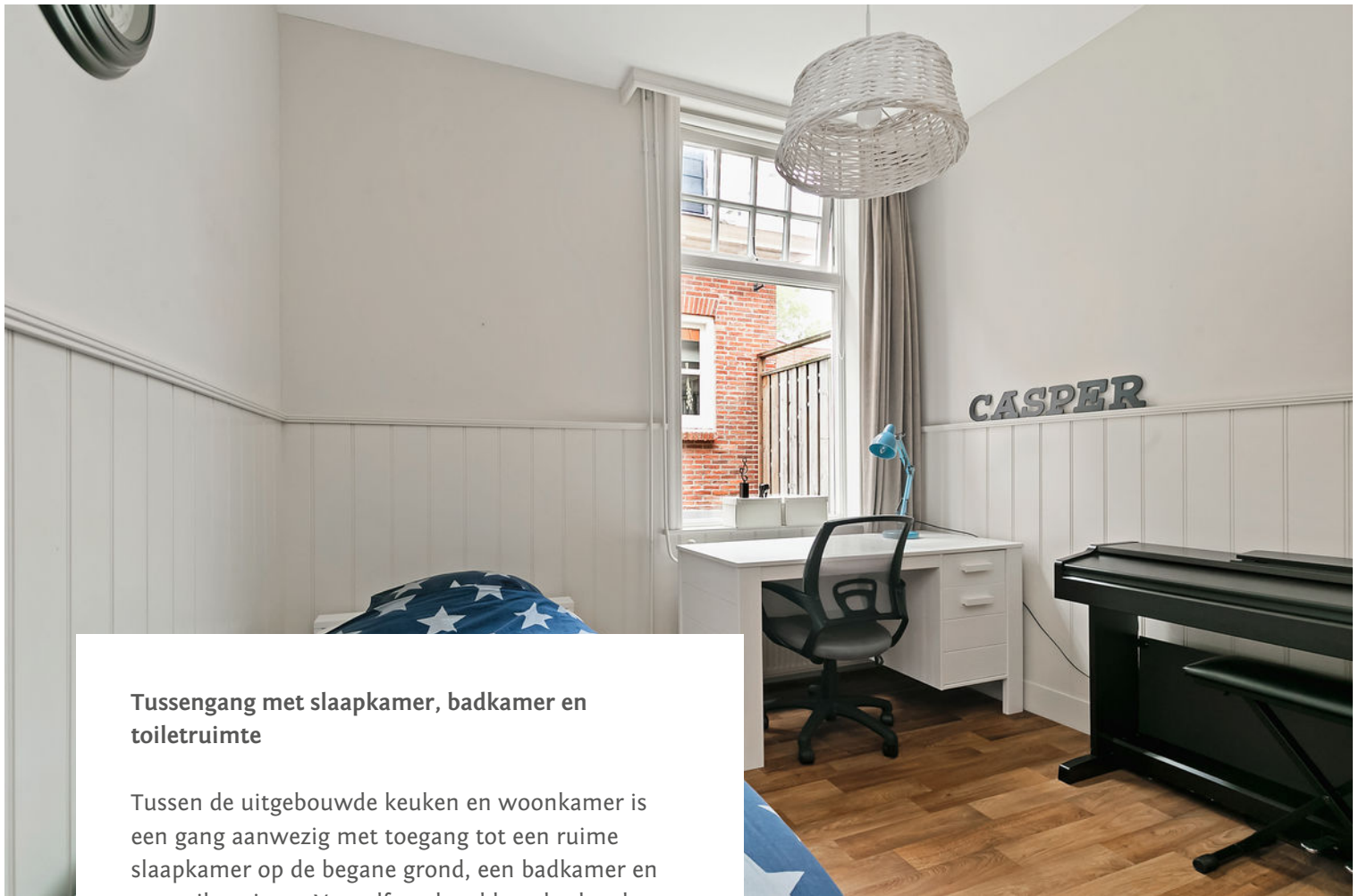
Royale woonkeuken

De woning aan is aan de achterzijde zowel op de begane grond als op de eerste verdieping uitgebouwd. Hierdoor is een royale woonkeuken aanwezig. Deze is voorzien van openslaande deuren naar terras en smaakvol afgewerkt met lambrisering, afgewerkte plafonds met kraaldelen en balken in het zicht en een prachtige natuurstenen vloer met vloerverwarming. De keuken heeft een keukenblok met inbouwapparatuur en de schouw is afgewerkt met stucwerk en lijstafwerking.



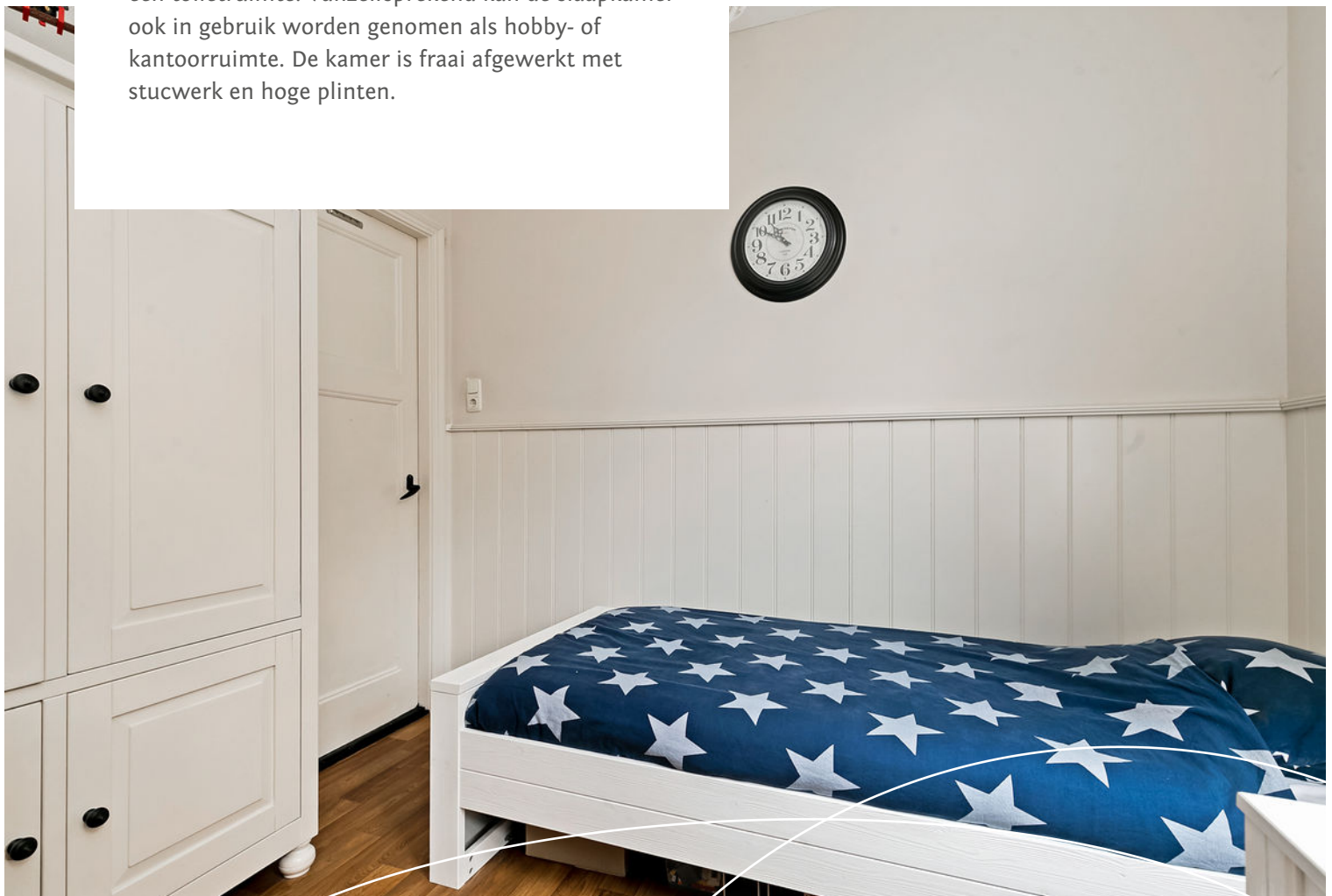






Tussengang met slaapkamer, badkamer en toiletruimte

Tussen de uitgebouwde keuken en woonkamer is een gang aanwezig met toegang tot een ruime slaapkamer op de begane grond, een badkamer en een toiletruimte. Vanzelfsprekend kan de slaapkamer ook in gebruik worden genomen als hobby- of kantoorruimte. De kamer is fraai afgewerkt met stucwerk en hoge plinten.





Verdiepingen

Op de eerste verdieping is een overloop met vijf kamers aanwezig. Drie hiervan zijn ruime slaapkamers, één is een inloopbergruimte en er is een kleinere kinderkamer aanwezig. Het is een optie om de inloopbergruimte en kleinere slaapkamer samen te voegen tot een slaapkamer met bijvoorbeeld een inloopkast.





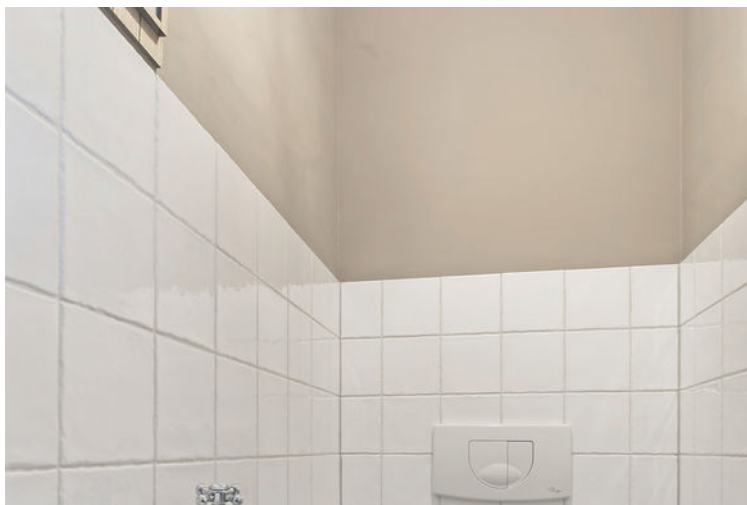
Twee slaapkamers zijn voorzien van houten vloeren en de vloerbedekking is in 2017 vernieuwd. Ook is één slaapkamer voorzien van een vaste kastruimte die geheel in stijl van de woning is afgewerkt. De tweede verdieping is bereikbaar middels een vlizotrap en dient als bergzolder.





Sanitaire voorzieningen

Op de begane grond is een badkamer aanwezig met ligbad en douchevoorziening. De badkamer is voorzien van een wastafel met meubel en stucwerk. Naast de badkamer is op de begane grond een separate toiletruimte met wandcloset en fontein aanwezig. Beide ruimtes zijn voorzien van een fraaie natuurstenen vloer. Verder is op de eerste verdieping een toiletruimte met wastafel en sanibroyeurtoilet aanwezig.









Tuin en overige ruimte

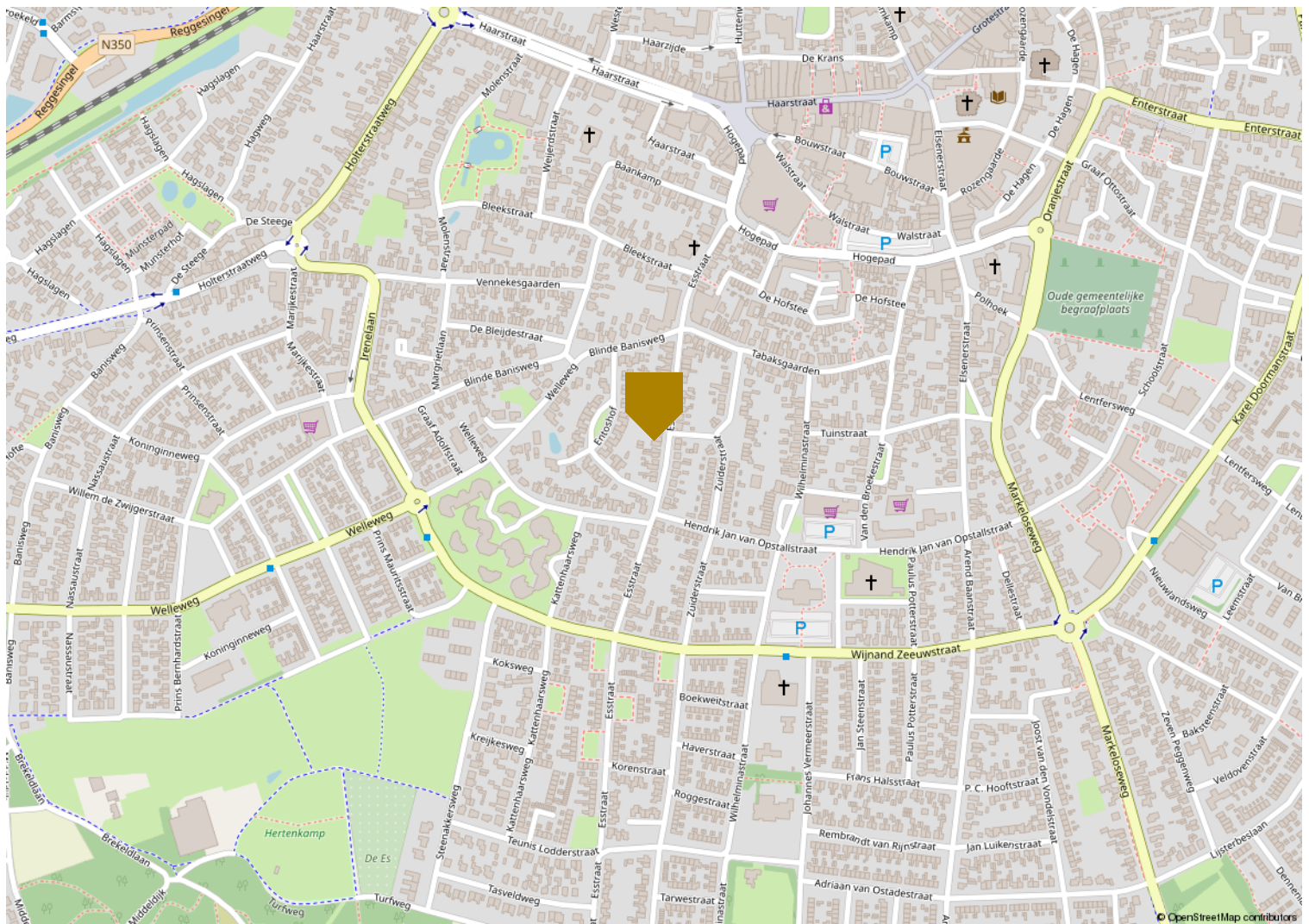
Via de keuken is toegang tot de achterentree. Hier is de wasmachine- en drogeropstelling aanwezig. Verder beschikt de woning over een ruime schuur met vloering.

De woning is gelegen op een mooi diep kavel en de achtertuin is gunstig op het westen gelegen. Ook van de buitenzijde is de woning aan de achterzijde hoogwaardig afgewerkt met Western Red Cedar gevelafwerking.



Locatie op de kaart

De woning is op een prachtige plek gelegen: op loopafstand van het centrum met alle voorzieningen! Door het royale perceel is een diepe achtertuin aanwezig en er zijn diverse groenplantsoenen. De voorgelegen Esstraat is volledig vernieuwd en voorzien van nieuwe parkeerplaatsen.



Plattegrond Begane grond



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

Plattegrond *Eerste verdieping*



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

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

 vastgoedcert
gecertificeerd

||| 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 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. 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:

- 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
- 🌐 www.tenhove.nl



Adres te verkopen woning: Esstraat 104 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? Nee
Zijn er, voor zover bij u bekend, mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Nee
(denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen en erfafscheidingen)
- 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? Nee
Zo ja, welke?
Er zijn mogelijk wel gebruikelijke rechten van toepassing met betrekking tot het in standhouden of dulden van openbare leidingen, palen, kabels, aanduidingsbordjes, et cetera. Ook is een opname van erfdienstbaarheid voor het hebben van ramen in de zijgevels, ten opzichte van de naastgelegen woning. Zie hiervoor de voorgaande leveringsakte.
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? Nee
- 5. Grens met de burens**
Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of erfafscheiding gebouwd op grond van de burens, of andersom? Nee
Van wie is de erfafscheiding?
 Gedeeld met de burens
 Eigendom
 Onbekend
 Anders, namelijk _____
Heeft u grond van derden in gebruik? Nee
- 6. Verhuur**
Is het woonhuis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of aan anderen in gebruik gegeven? Nee
- 7. Procedures**
Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening) Nee

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

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
(ex. art. 3,4 of 6 Monumentenwet) | Nee |
| b. | tot beschermd stads- of dorpsgezicht
(ex. art. 35 Monumentenwet) | Nee |
| c. | gemeentelijk monument | Nee |
| d. | beeldbepalend pand | Nee |

9. Onderhoudscontracten

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

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.

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

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)?

Nee

b. Zijn er isolerende voorzieningen in het pand aangebracht?

dubbele beglazing

Ja

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

dakisolatie

Ja

- ja, de woning is volledig voorzien van dakisolatie
- ja, de woning is deels voorzien van dakisolatie:
Overall, behalve dak aan voorzijde

muurisolatie

Ja

- ja, de woning is volledig voorzien van muurisolatie
- ja, de woning is deels voorzien van muurisolatie:
Uitbouw beneden en boven en slaapkamer beneden

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

vloerisolatie

Ja

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

c. Schilderwerk

Wanneer is het buitenschilderwerk uitgevoerd?

Zijkant 2018, voorkant 2017 en achterkant 2016

d. Keukenblok en apparatuur

Wat is het bouwjaar/renovatiejaar van het keukenblok / de keukenapparatuur?
2008

e. Badkamer en toiletruimte

Wat is het bouwjaar/renovatiejaar van de badkamer en de toiletruimte?
2008

f. Platte daken

Wanneer zijn de platte daken van de woning voor het laatst vervangen/vernieuwd?
2008

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?

Nee

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

Nee

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

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?

Nee

17. Fundering

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

Nee

Is de fundering in het verleden hersteld?

Nee

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

Informatiebijlage

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?

Nee

Zo ja, welke:

- verstoppingen

Nee

- verzakkingen

Nee

- aansluiting vervangen

Nee

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

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?

Nee

Is er een kelder onder de woning aanwezig?

Ja

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

Nee

Is er sprake van vloerverwarming?

Ja

Zo ja, waar en welk type?

In de keuken en bijkeuken, Grundfos 3 groepen

20. CV installatie

Bouwjaar CV ketel: 2007 _____

Type / model / merk CV ketel: Intergas _____

Werkt de ketel probleemloos?

Ja

Ketel heeft wel een onderhoudsbeurt nodig

21. Woningdetails en voorzieningen overig

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

Nee

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

Nee

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

Ja

Toelichting (bouwjaar, handbediening of elektrisch, etc.)

twee rolluiken slaapkamers achterzijde, handbediend, 2019

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?

Nee

Heeft de Gemeente of de Provincie u een onderzoeks- of
saneringsbevel opgelegd?

Nee

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

Informatiebijlage

(bijv. art. 55 Wet Bodembescherming)

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) Nee

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? Nee

23. Achterstallige betalingen

Zijn er nog gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent? Nee

24. Appartement of lidmaatschapsrecht coöperatieve vereniging

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

Is er een coöperatieve Vereniging? Nee

25. 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.
- Koper heeft een onderzoeksplicht naar onder andere de bouwkundige staat van de onroerende zaak. Indien koper twijfelt over de bouwkundige staat dient koper zelf onderzoek te (laten) doen.

26. 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: bevriezing, 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: Esstraat 104 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.
Tuin				
Bepanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting en verlichtingsarmaturen buiten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar, bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Werkbank in berging / garage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaste kast of keukenblok in berging/garage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(broei-)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voet droogmolen (terras)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bewateringssysteem / pompinstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vijver en toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>
Woning				
Vlaggenmast / vlaggenstokhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken / screens	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering buiten / knikarm-zonnescherf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

Lijst van zaken

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

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"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Boeken-, legplanken met steunen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaste kast begane grond	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vaste kast slaapkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kapstok	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires, spiegels	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Douche- of badscherm, -wand of -deur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafel(s) met accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafelverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kranen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vuilcontainer(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Separate brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overige zaken:				
Houten ladder in schuur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Trampoline	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schommel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zandbak	<input checked="" 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**