

# TEN HOVE

MAKELAARDIJ & TAXATIES



## Gracht 49

7461 SC, Rijssen

€ 269.000 k.k.

# Kenmerken



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



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



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



**drie**  
slaapkamers  
(tot vijf mogelijk)



**2014**  
bouwjaar

## Overdracht

Vraagprijs : € 269.000 k.k.  
Oplevering : in overleg

## Bouw

Type woning: : hoekwoning  
Bouwjaar : 2014  
Recente vernieuwingen : realisatie elf zonnepanelen (2016)  
en Douglasoverkapping (2017)  
Buitenschilderwerk : niet van toepassing voor de  
en onderhoud : woning: deze is geheel in luxe  
kunststof kozijnen en -boeidelen  
uitgevoerd. Het tuinhuis is in 2019  
geschilderd

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte : circa 115 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte : circa 166 m<sup>2</sup>  
Overig oppervlakte : circa 15 m<sup>2</sup> overkapping  
Inhoud : circa 425 m<sup>3</sup>  
Aantal slaapkamers : drie, maar tot vijf slaapkamers  
mogelijk  
Voorzieningen : o.a. luxe elektrisch bedienbare  
rolluiken met afstandbedieningen,  
elf zonnepanelen,  
vloerverwarming, cat. 7  
internetbekabeling door hele  
woning, Velux-dakraam

## Energie

Energielabel : definitief Energielabel A  
Warm water en verwarming : c.v.-installatie Intergas, 2014  
Verwarming : vloerverwarming als  
hoofdverwarming op begane grond  
en op retourleiding in badkamer

## Buitenruimte en tuin

Tuin : zonnige achtertuin met oriëntatie  
op zuiden  
Bergruimte : voorzien van een berging en  
Douglashouten overkapping

# Comfortabel en nieuw!

**Gracht 49: een zeer onderhoudsvriendelijke en energiezuinige hoekwoning in een gewilde en kindvriendelijke, nieuwe woonwijk!**

Zoekt u een mooie en moderne woning in de zeer gewilde nieuwbouwwijk Het Opbroek? Nog maar enkele jaren oud, onderhoudsvriendelijk en zeer energiezuinig? Dan is deze moderne, uitgebouwde HOEKWONING wellicht iets voor u!

Deze fraai gedetailleerde woning is gelegen in de rustige woonstraat Gracht. De straten in de nieuwbouwwijk Het Opbroek kenmerken zich door de verkeersluwe, brede opzet en de ruime groenvoorzieningen tussen de woningen. Ook achter deze woning is een mooi groenplantsoen aanwezig.

Een bijzonder aandachtspunt is dat de woning vrijwel volledig in mooie- en onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met draai-/kiepramen is uitgevoerd. Hierdoor is buitenschilderwerk of houtrot nooit aan de orde. Daarbij is de woning bijzonder energiezuinig door hoogwaardige

isolatienormen, elf zonnepanelen (2016) en voorzien van Energielabel A. Dit scheelt elke maand behoorlijk in de kosten van elektra en gas ten opzichte van een woning met een lager label.

De woning is over de volle breedte met 1.20 meter uitgebouwd, waardoor een mooie en tuingerichte woonkamer aanwezig is. Daarnaast is in 2016 een Douglashouten overkapping met lichtstraat aan de woning gebouwd. De woning is met een eigen pad vanaf de voorzijde naar achterom bereikbaar.

Bent u geïnteresseerd in een bezichtiging of heeft u nog andere vragen over bijvoorbeeld de verkoopprocedure of over uw financieringsmogelijkheden? Neem dan contact met ons op. We helpen u graag!

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



# *Nieuw wonen!*

Deze woning kent een aantal bijzonder mooie pluspunten, waarmee het zich onderscheidt van veel andere (nieuwbouw-)woningen. Zo is de uitvoering van de woning geheel in luxe en hoogwaardig kunststof. De voordeur, boeidelen en kozijnen zijn hierdoor onderhoudsarm waardoor behoorlijk bespaard wordt op onderhoud en schilderwerk.

Verder is de woning voorzien van elf zonnepanelen, welke slechts enkele jaren geleden zijn gerealiseerd (2016). Hoewel de meeste nieuwbouwwoningen Energielabel A hebben, heeft deze woning dus nog gunstigere energielasten.

In 2016 is de woning daarbij voorzien van een mooie, aangebouwde Douglasshouten overkapping. Deze is uitgevoerd met een lichtstraat, waardoor het lichtinval wordt behouden. Tevens is de overkapping voorzien van dimbare verlichting met afstandsbediening.

Door de hele woning is categorie 7 internetbekabeling aanwezig. Hierdoor is zeer snel internet aanwezig. Verder is de trap mooi afgewerkt, zijn twee fraaie, elektrisch bedienbare rolluiken met afstandbediening aanwezig en is de woning voorzien van bergruimte met schuifwanden op de tweede verdieping.

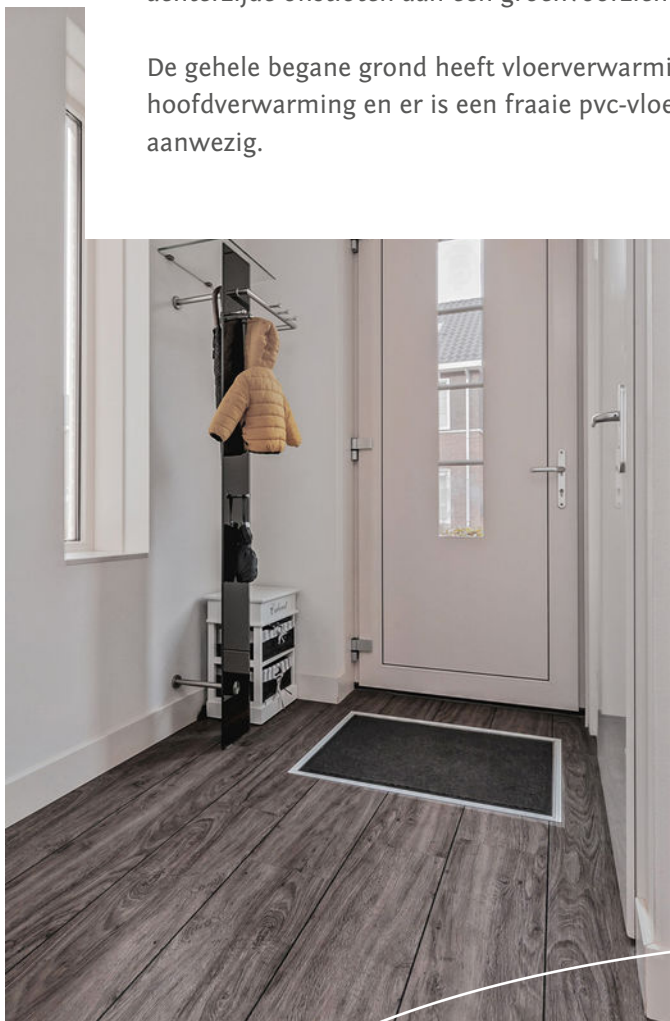


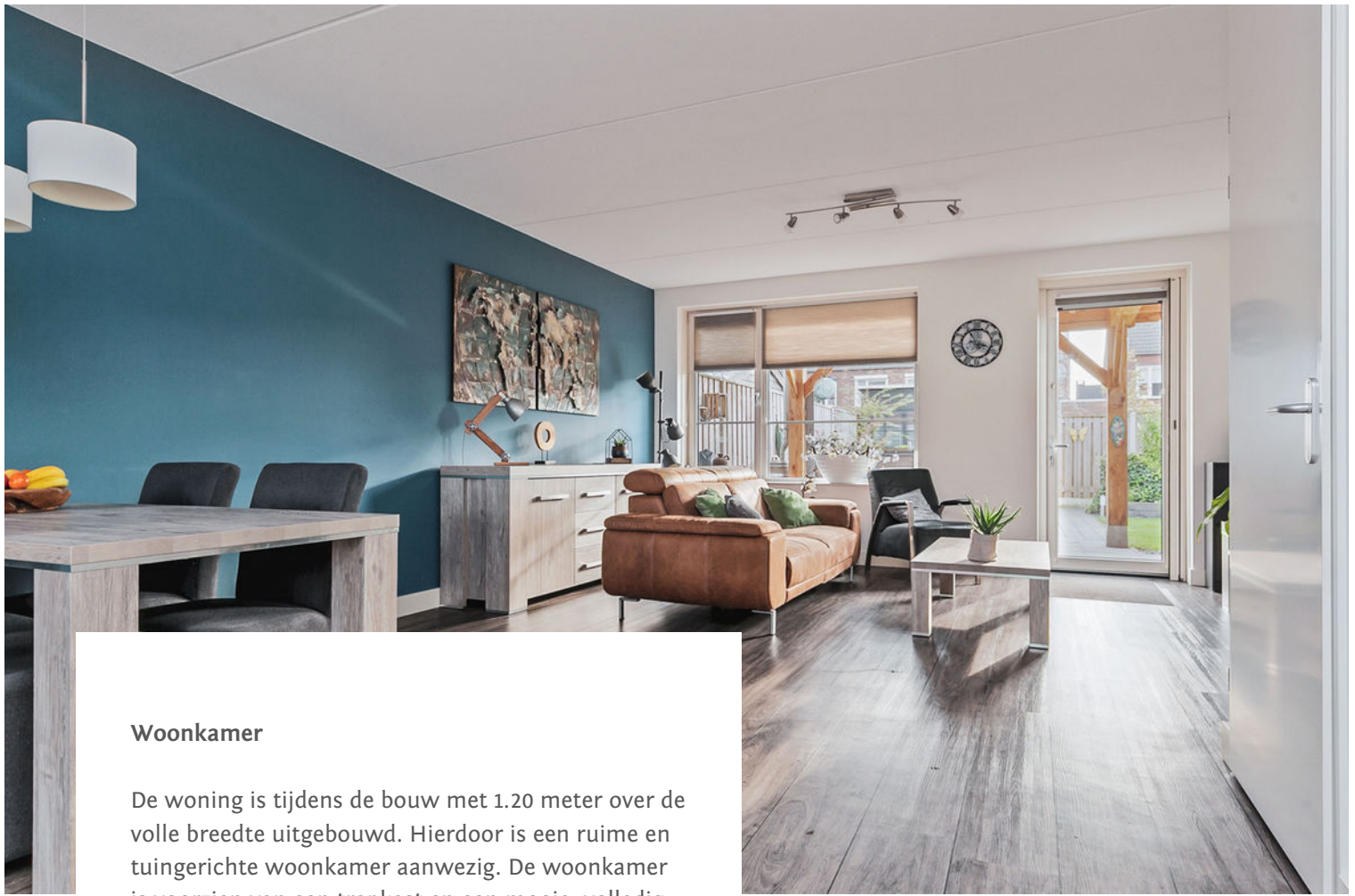


### Entree

Via de voorzijde komt u in de hal/entree. Hier is een trapopgang, toiletruimte, meterkast en garderobegedeelte aanwezig. De hoekwoning heeft daarnaast een zijpad naar de achterzijde en is ook aan de achterzijde onstloten aan een groenvoorziening.

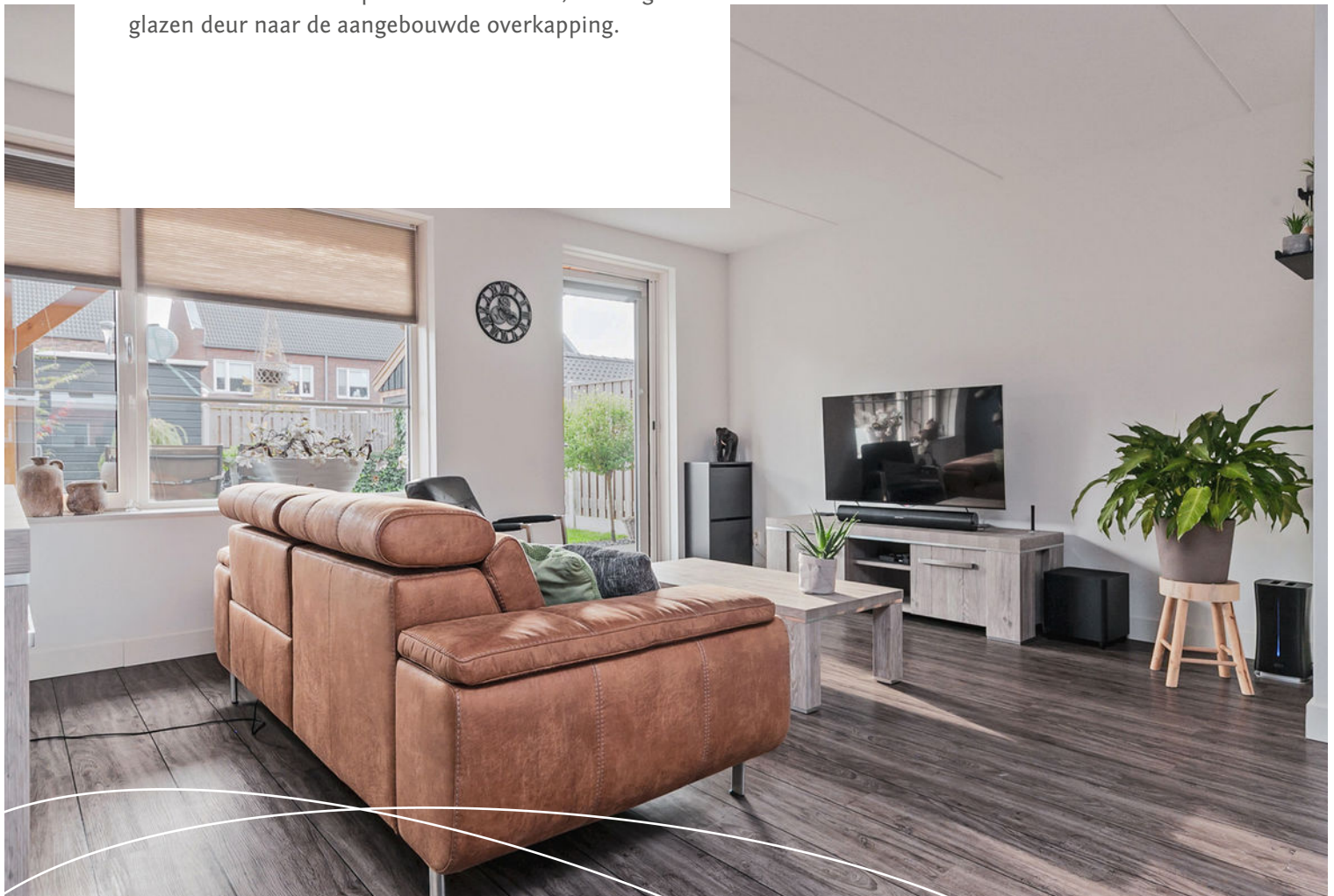
De gehele begane grond heeft vloerverwarming als hoofdverwarming en er is een fraaie pvc-vloer aanwezig.



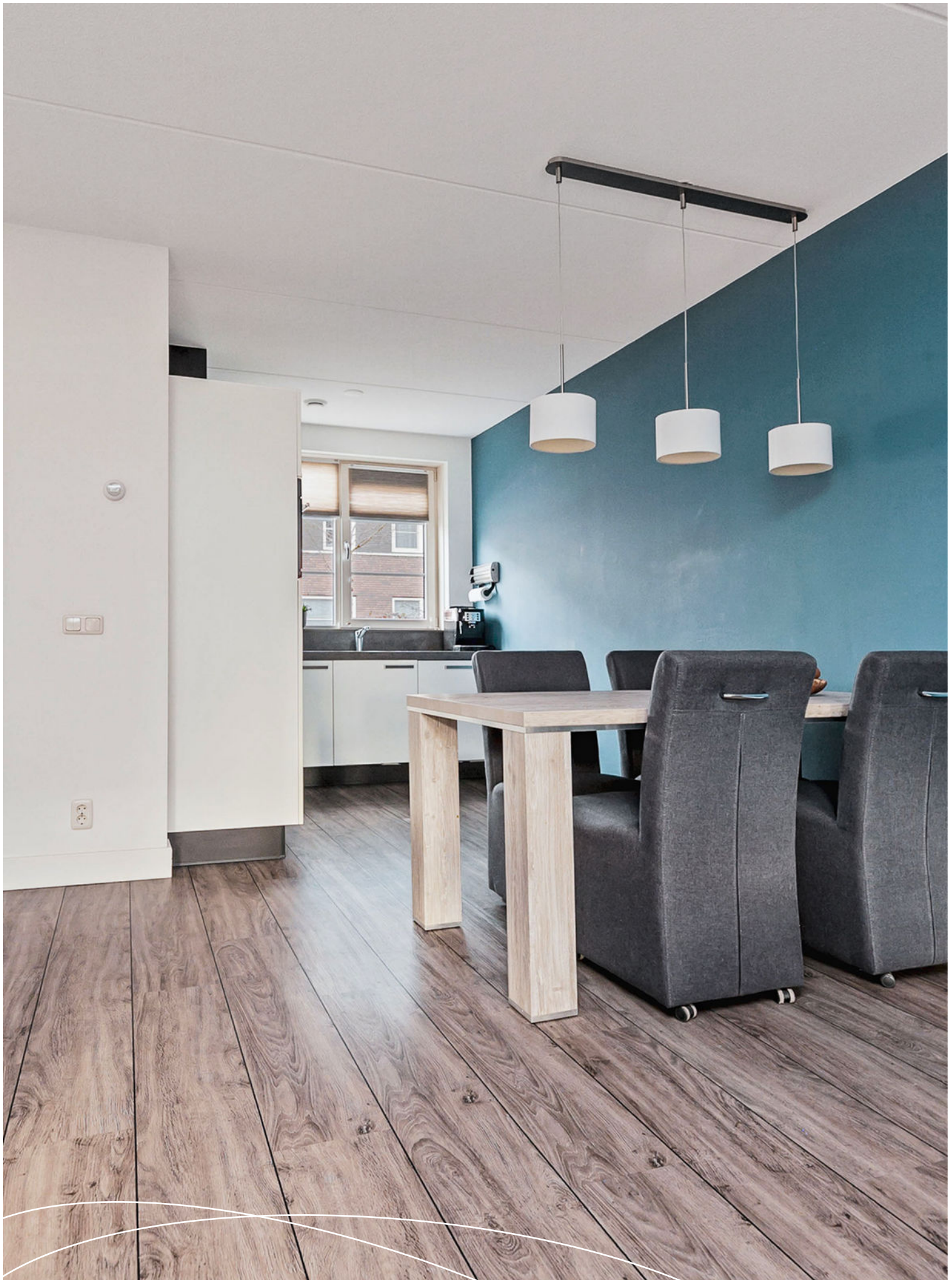


### Woonkamer

De woning is tijdens de bouw met 1.20 meter over de volle breedte uitgebouwd. Hierdoor is een ruime en tuingerichte woonkamer aanwezig. De woonkamer is voorzien van een trapkast en een mooie, volledig glazen deur naar de aangebouwde overkapping.

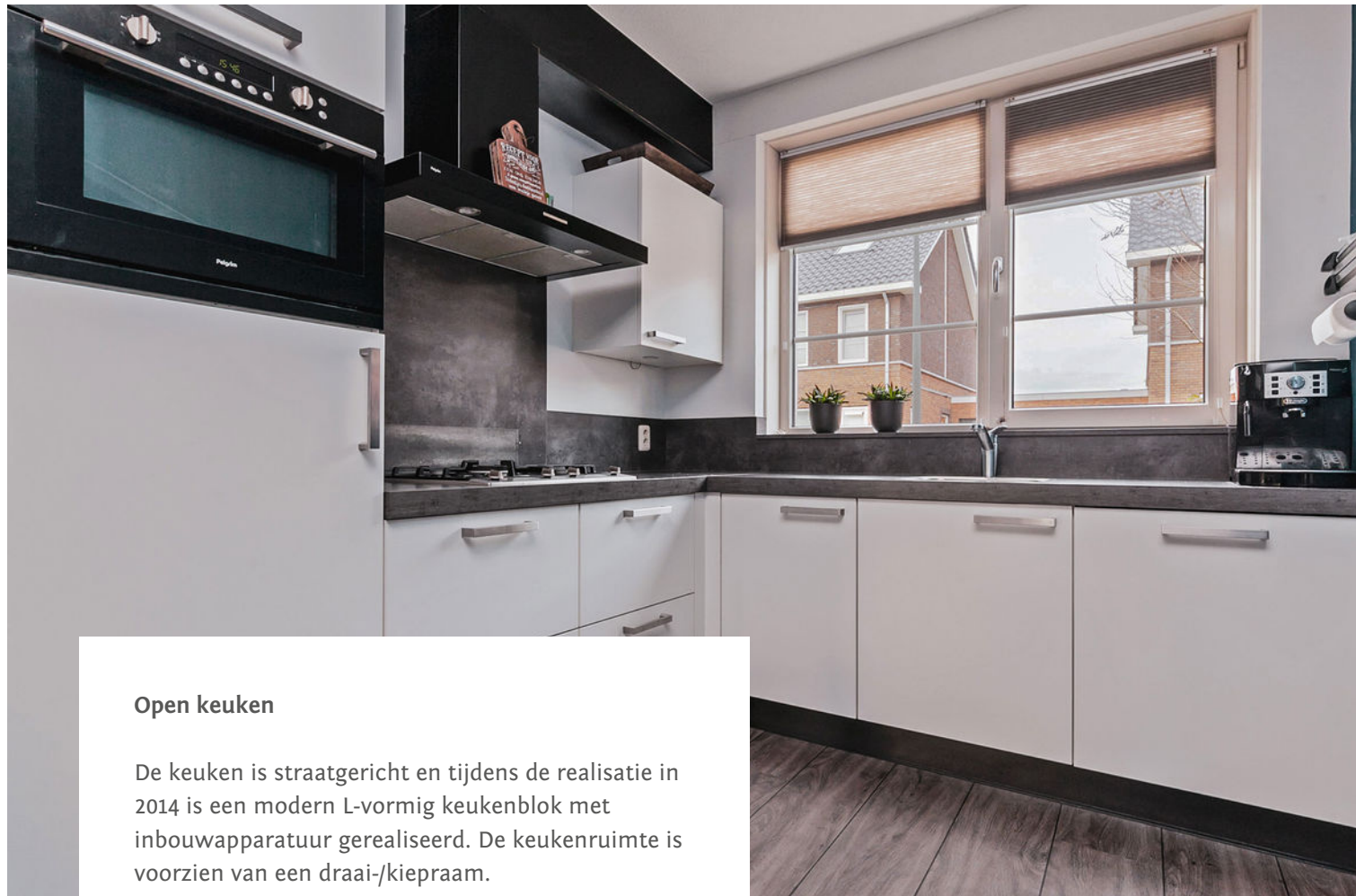












### Open keuken

De keuken is straatgericht en tijdens de realisatie in 2014 is een modern L-vormig keukenblok met inbouwapparatuur gerealiseerd. De keukenruimte is voorzien van een draai-/kiepraam.

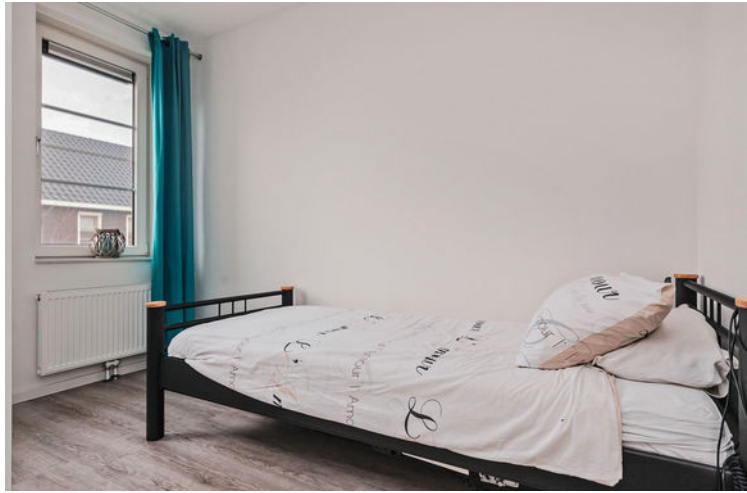






## Eerste verdieping

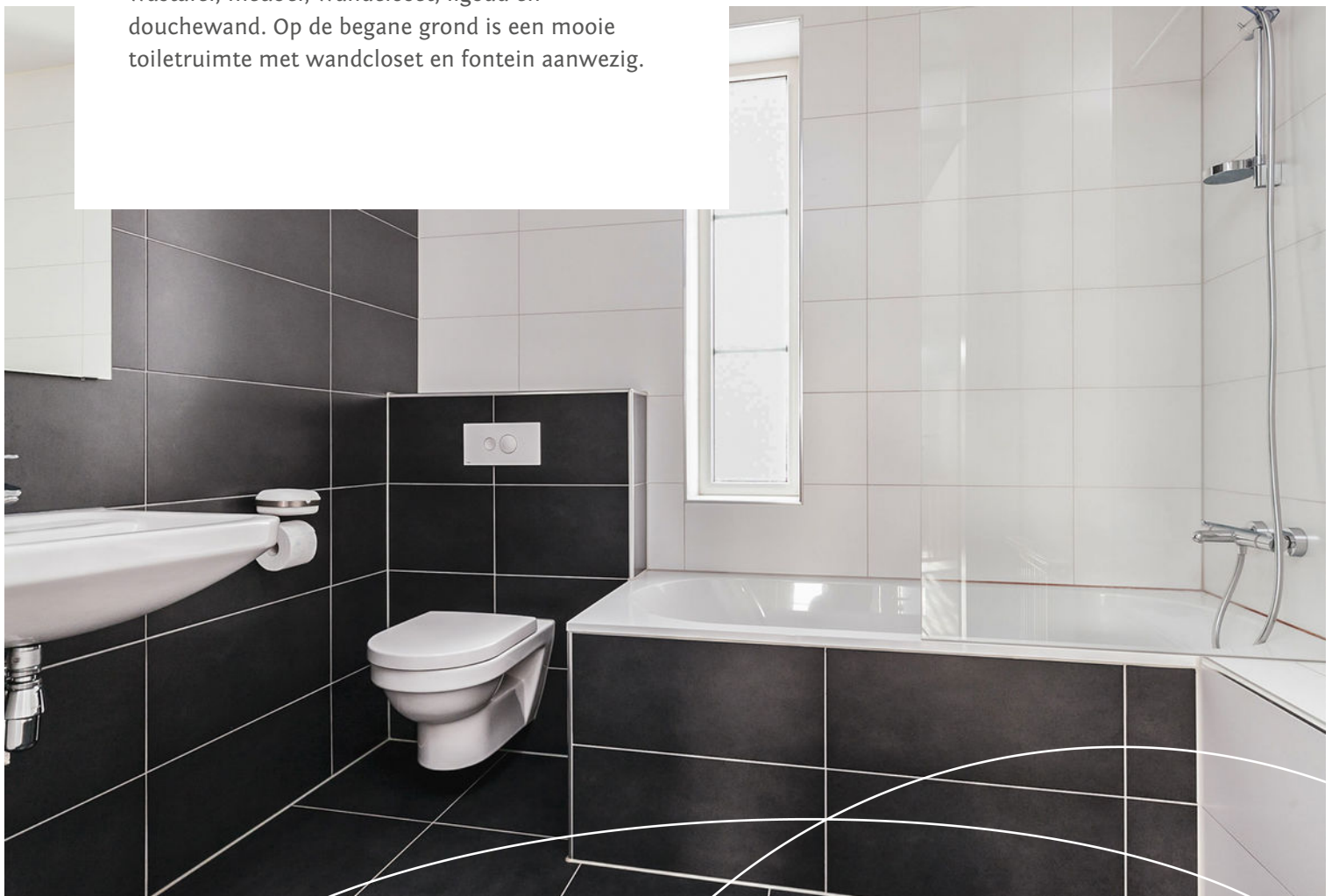
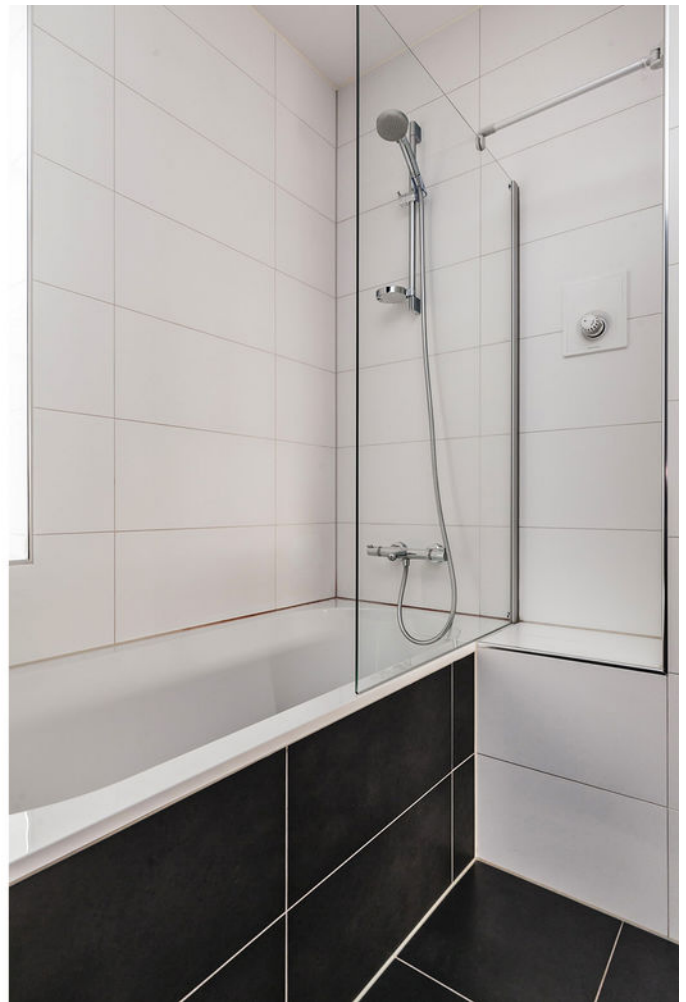
Door het type hoekwoning zijn twee gevelramen in de zijgevel mogelijk en gerealiseerd. Hierdoor is extra daglichtinval op de overloop en tweede verdieping aanwezig. De eerste verdieping is voorzien van drie mooie slaapkamers met pvc-vloeren en draai-/kiepramen. Ook is één slaapkamer voorzien van een vaste kastenwand. Verder is op de eerste verdieping de badkamer gesitueerd.

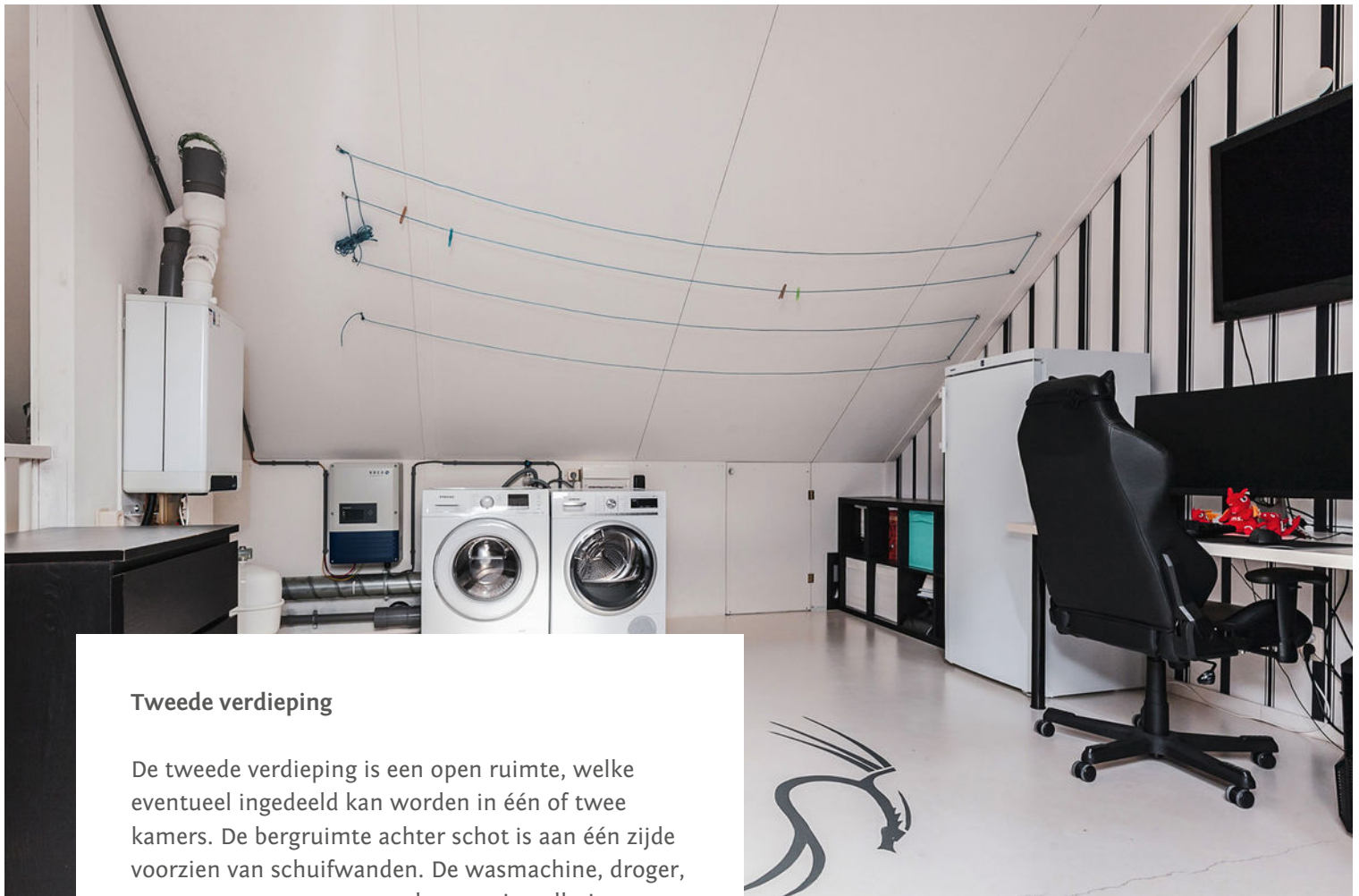




### Sanitaire voorzieningen

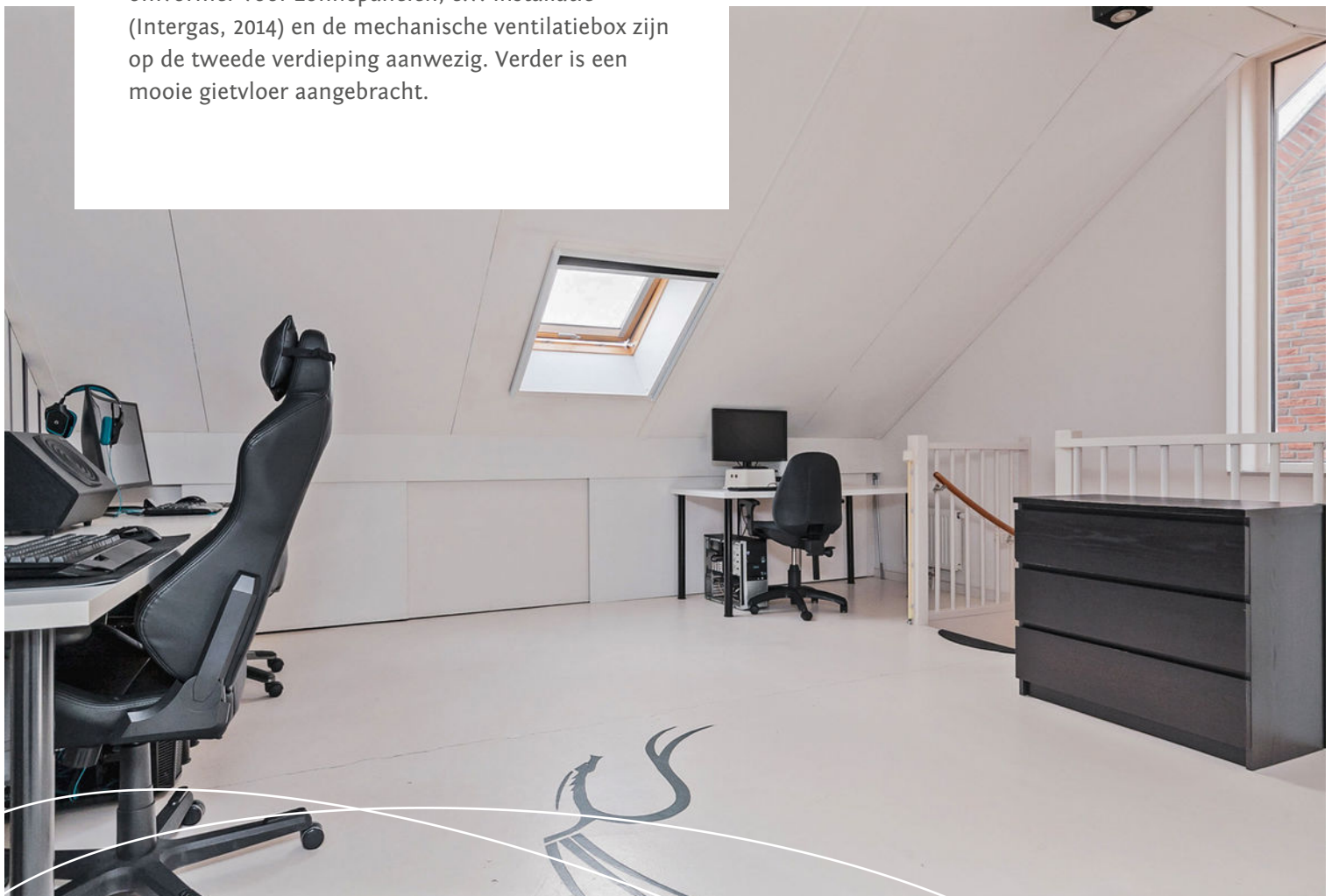
De woning heeft een ruime badkamer op de eerste verdieping, welke is voorzien van vloerverwarming op de retourleiding van de c.v., verstelbaar via een regelaar. De badkamer is uitgevoerd met een wastafel, meubel, wandcloset, ligbad en douchewand. Op de begane grond is een mooie toiletruimte met wandcloset en fontein aanwezig.





### Tweede verdieping

De tweede verdieping is een open ruimte, welke eventueel ingedeeld kan worden in één of twee kamers. De bergruimte achter schot is aan één zijde voorzien van schuifwanden. De wasmachine, droger, omvormer voor zonnepanelen, c.v.-installatie (Intergas, 2014) en de mechanische ventilatiebox zijn op de tweede verdieping aanwezig. Verder is een mooie gietvloer aangebracht.





## Achterzijde

De woning is bereikbaar via een pad aan de zijkant van de woning. Ook aan de achterzijde is de woning aan een groenvoorziening ontsloten. De achtertuin is zonnig op het zuiden gelegen en door de ruime opzet is sprake van veel privacy: de achterliggende woningen zijn verder weg gesitueerd door de tussenliggende strook. De tuin is voorzien van een mooie Douglasshouten overkapping met lichtstraat (2016) en een vrijstaande berging.







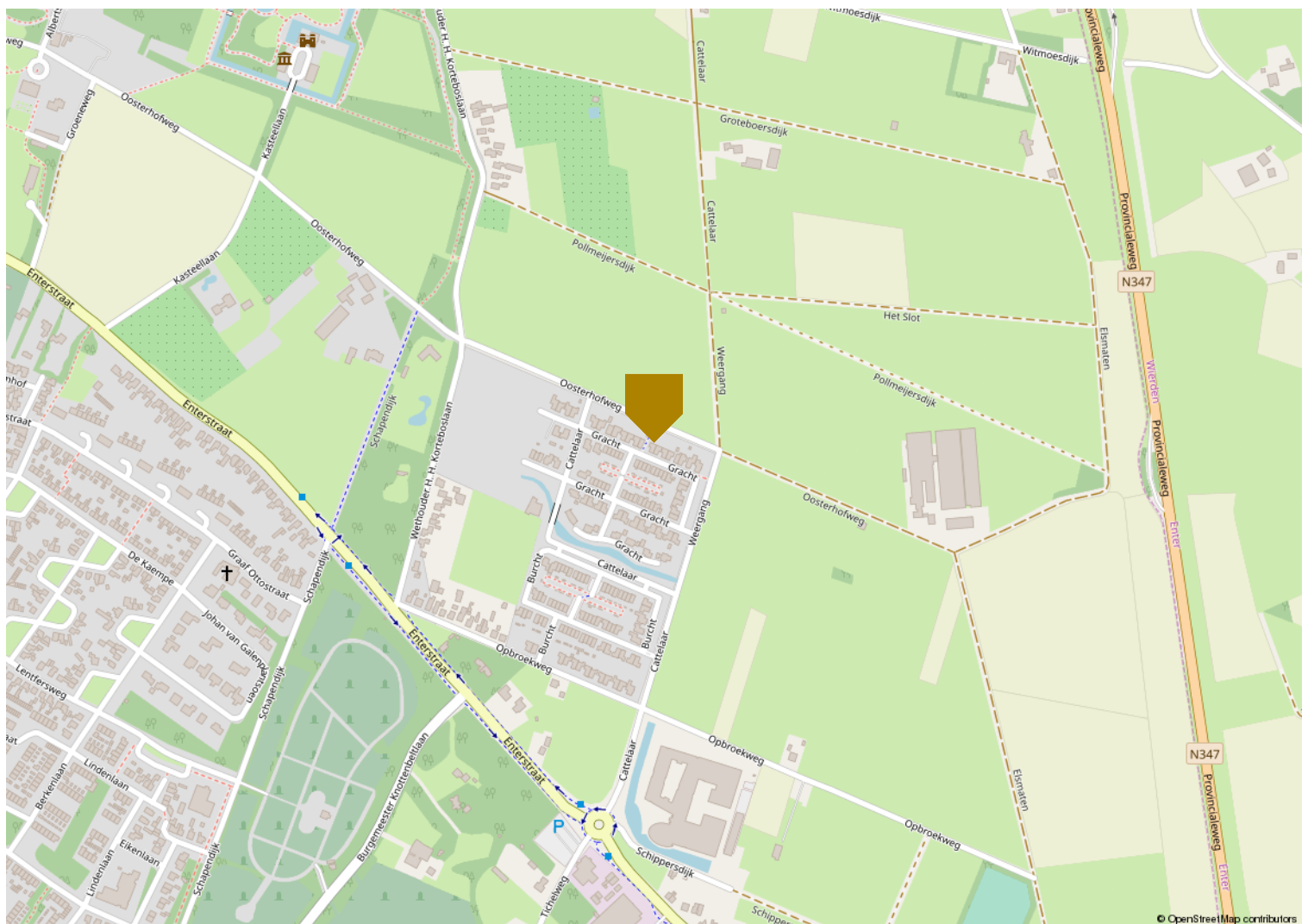
## Locatie op de kaart

De woning is gelegen in de zeer gewilde nieuwbouwwijk Het Opbroek. De wijk is goed ontsloten en kenmerkt zich door de brede opzet met veel groen en beeldbepalende beukenhagen.



## Mooi wonen in Opbroek

ruim opgezet, nieuw wonen!

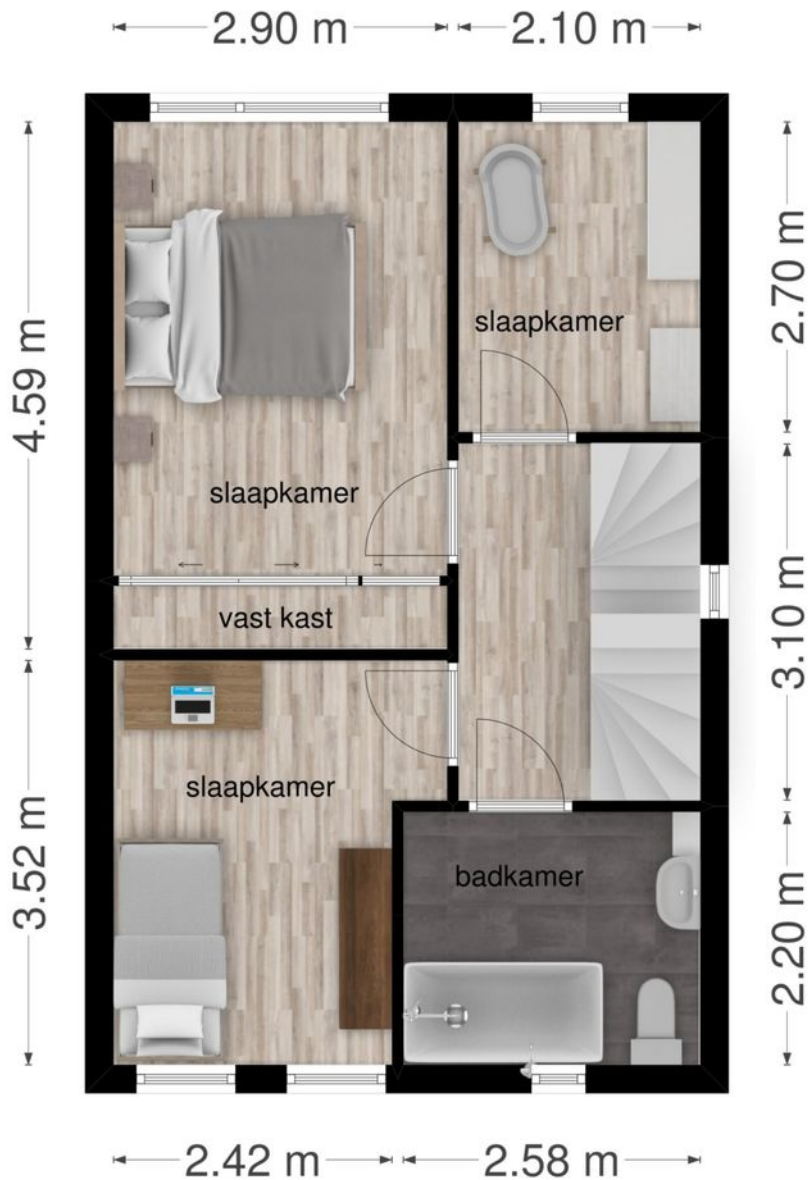


# Plattegrond Begane grond



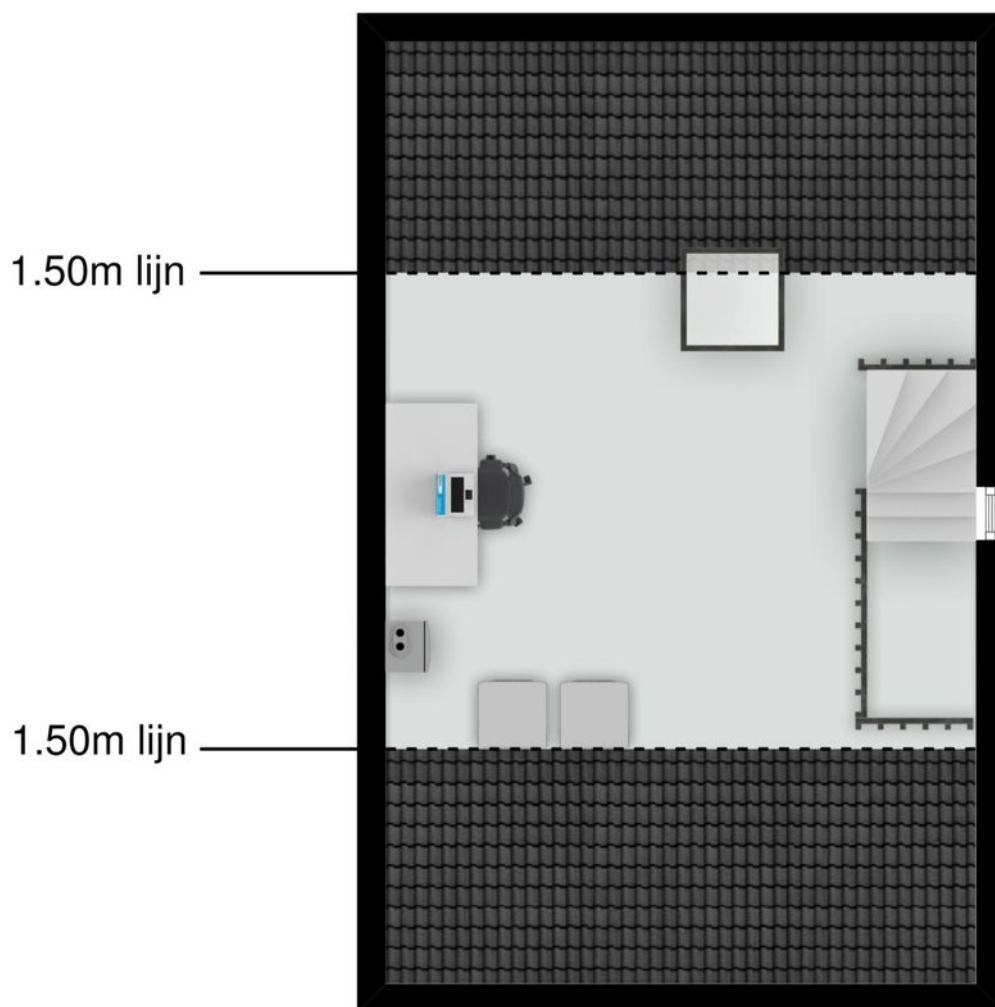
**Deze plattegronden zijn opgemaakt  
voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond *Eerste verdieping*



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

## Plattegrond Tweede 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

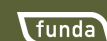
 vastgoedcert  
gecertificeerd

|||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 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](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 waardebeoordeling!



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



# *Lijst van zaken*

## Adres te verkopen woning: Gracht 49 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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Werkbank in berging / garage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Vaste kast of keukenblok in berging/garage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
(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
- Regenton	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Zonnescherm tbv overkapping	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Tuinslanghaspel	<input type="checkbox"/>	X	<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	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken / screens	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering buiten / knikarm-zonnescherm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Vliegenhorren	X	<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.
<b>Woning</b>				
Raambekleding beneden	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raambekleding boven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Gordijnrails / ophangsystemen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-				
Vloerbedekkingen beneden	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerbedekkingen boven	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-				
C.V. installatie + toebehoren	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatertoestellen (boiler, geiser)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Thermostaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische Ventilatiebox	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 (tbv overkapping buiten)	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.
<b>Woning</b>				
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 (trapkast)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaste kast begane grond	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
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	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafel(s) met accessoires	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafelverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
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	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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)

## Adres te verkopen woning: Gracht 49 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? **Ja**  
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. Zie hiervoor de voorgaande leveringsakte.
- Er zijn mogelijk wel gebruikelijke (gemeentelijke) rechten van toepassing met betrekking tot afwatering/infiltratie van hemelwater in de bodem en de onthouding van chemische reinigingsmiddelen. Ook zijn er bij dit type woningen vaak gebruikelijke verplichtingen die kunnen leiden tot het in standhouden of dulden van bijvoorbeeld gemeenschappelijke / openbare leidingen door de gezamenlijke tuinen en het in stand houden van een achterpad. Deze verplichtingen zijn niet bijzonder. Zie hiervoor ook de voorgaande leveringsakte. De koper zal de voorgaande leveringsakte ter hand worden gesteld.
- 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 (achterzijde)  
 Onbekend  
 Anders, namelijk \_\_\_\_\_
- Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)



# Informatiebijlage

- 6. Procedures**  
Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening) **Nee**
- 7. 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**
- 8. 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.
- 9. 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**
- 10. 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**
- 11. Onbewoonbaarverklaring**  
Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**
- 12. a. Verbouwing**  
Is er een verbouwing uitgevoerd waar gemeente (nog) geen toestemming voor heeft gegeven, terwijl die wel benodigd was (omgevingsvergunning of bouwvergunning)? **Ja**
- Schutting achterzijde nog geen vergunning voor aangevraagd.
- b. Zijn er isolerende voorzieningen in het pand aangebracht?**
- dubbele beglazing **Ja**  
X ja, de woning is volledig voorzien van dubbele beglazing
- dakisolatie **Ja**  
X ja, de woning is volledig voorzien van dakisolatie
- muurisolatie **Ja**  
X ja, de woning is volledig voorzien van muurisolatie

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

## vloerisolatie

X ja, de woning is volledig voorzien van vloerisolatie

Ja

overige mededelingen met betrekking tot isolatievoorzieningen:

Energie label A

## **c. Schilderwerk**

Wanneer is het buitenschilderwerk uitgevoerd?

n.v.t (kunststof kozijnen)

## **d. Keukenblok en apparatuur**

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

2014

## **e. Badkamer en toiletruimte**

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

2014

## **f. Platte daken**

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

2014 / 2016 (overkapping)

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

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

Ja

Zo ja, toelichting:

11 zonnepanelen (18 m2) ca. 2016 (2250 kw/h/jaar)

## **13. Omzetbelasting**

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

Nee

## **14. 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

## **15. 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)

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

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

Nee

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

# Informatiebijlage

- 16. Fundering**  
Is het u bekend dat er problemen zijn met de fundering? **Nee**  
Is de fundering in het verleden hersteld? **Nee**
- 17. 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**
- 18. 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**  
zo ja:  
 de kruipruimte is begaanbaar  
 de kruipruimte is droog  
Is er een kelder onder de woning aanwezig? **Nee**  
Is er een vloer- of muurluik om in de kruipruimte te komen? **Ja**  
Zo ja, waar?  
bij de voordeur  
Is er sprake van vloerverwarming? **Ja**  
Zo ja, waar en welk type?  
Begane grond hoofdverwarming. Badkamer op retourleiding
- 19. CV installatie**  
Bouwjaar CV ketel: 2014  
Type / model / merk CV ketel: Intergas  
Werkt de ketel probleemloos? **Ja**
- 20. Woningdetails en voorzieningen overig**  
- Is er sprake van een glasvezelaansluiting in de woning/meterkast? **Ja**  
- Is er sprake van een mechanische ventilatiebox in de woning? **Ja**

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

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

**Ja**

Toelichting (bouwjaar, handbediening of elektrisch, etc.)

2 op slaapkamer. Elektrisch + afstandbediening + app/wifi

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

**Ja**

- 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: \_\_\_\_\_

## 21. 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?  
(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)

**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**

## 22. Energienota

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

Gas / Elektra

€90 / maand voorschot

## 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.

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

# Informatiebijlage

- 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: 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)

TEN HOVE

MAKELAARDIJ & TAXATIES



*Heeft u interesse in deze woning?*

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