

TEN HOVE

MAKELAARDIJ & TAXATIES



Eerdmanserve 34

7461 GR, Rijssen

 Prijsindicatie
€ 360.000 k.k.

Kenmerken



134 m²
woonoppervlakte



217 m²
perceeloppervlakte



537 m³
inhoud



twee
slaapkamers



drie
bouwlagen

Overdracht

Prijsindicatie : € 360.000 k.k.
Oplevering : in overleg

Bouw

Type woning: : geschakelde woning
Bouwjaar : 2014
Buitenschilderwerk en onderhoud : uitstekend

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte : 134 m²
Perceeloppervlakte : 217 m²
Gebouwgebonden buitenruimte : 28 m²
Inhoud : 537 m³

Energie

Energielabel : voorzien van voorlopig energielabel A
Warm water en verwarming : c.v. ketel, bouwjaar 2014

Buitenruimte

Tuin : onderhoudsvriendelijke tuin, gesitueerd op westen
Carport : carport met lichtkoepel

Omschrijving

LEVENSLLOOPBESTENDIG WONEN: EEN UITKOMST VOOR ALLE LEEFTIJDEN!

Eerdmanserve 34 te Rijssen: een bijzonder mooie, bijna nieuwe levensloopbestendige woning met eigen oprit en tuin op het westen!

Met deze levensloopbestendige woning bent u beter voorbereid met het oog op morgen. De woning is namelijk geschikt voor zowel fitte jonge of oudere mensen, maar ook voor mensen die minder mobiel zijn of dat denken dat te worden, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of een handicap.

Een woning van nu, voor later

De levensloopbestendige woning heeft de uitstraling van een moderne vrijstaande woning. Met deze zeer goed geïsoleerde energiezuinige woning bent u beter voorbereid op de toekomst. Zo heeft de levensloopgeschikte woning een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Maar ook op de eerste verdieping is er een badkamer en extra slaapkamer.

Uw droomplek?

Tevens is de woning op een zeer gunstige plek gelegen waarbij u via het zijraam een fraai uitzicht hebt over de straat en een plantsoen met speelterrein.

Wordt dit uw levensloopgeschikte woning?

- Badkamer en slaapkamer beneden
- Lage energiekosten
- Een eigen tuin
- Geen servicekosten (zoals bij appartementen)
- Voor nu én later

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

Tel: 0548-540868

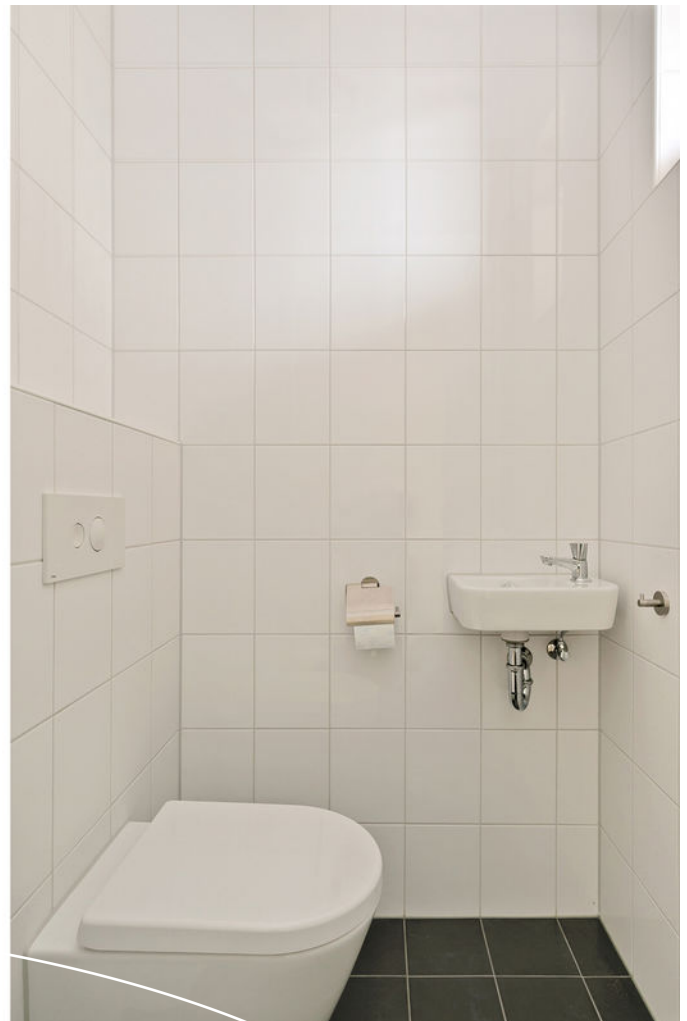
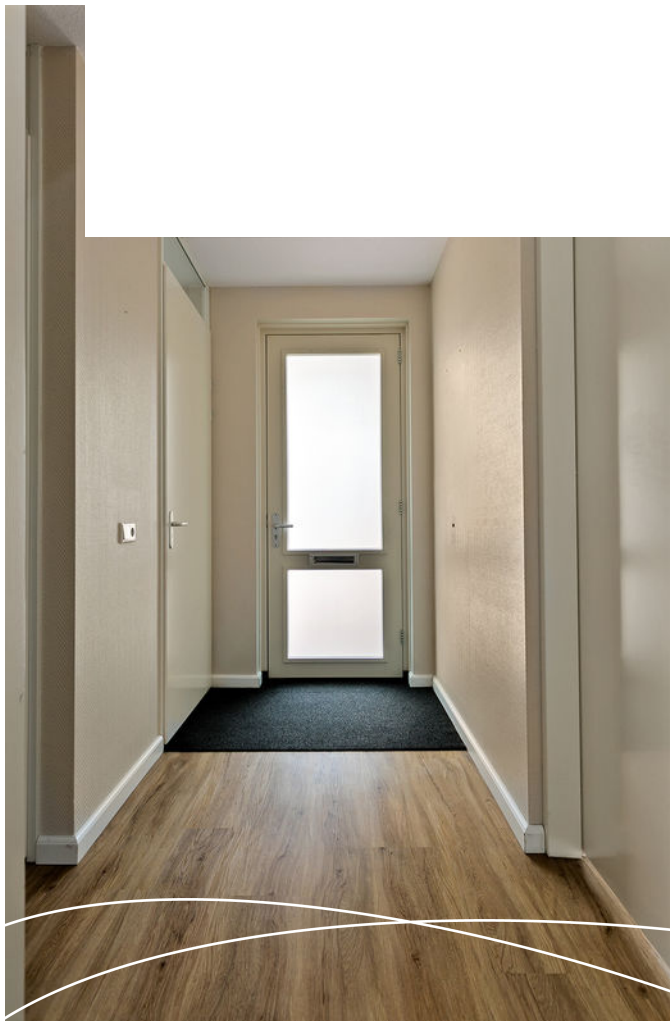
Mail: info@tenhove.nl





Oprit en entree

De woning beschikt over een eigen oprit met carport voorzien van mooie lichtkoepel. Via de voordeur komt u in de hal/entree van de woning. Daarnaast kunt u de woning achterom bereiken via de achtertuin.





Woonkamer

Het huis is instapklaar afgewerkt en voorzien van een mooie, moderne pvc-vloer op de begane grond, mooie plinten en zo goed als nieuw behang. Ook zijn bijvoorbeeld de inbetweens en rolgordijnen nog zo goed als nieuw! De ruime woonkamer is verder voorzien van een zijgevelraam voor extra lichtinval en een prachtig uitzicht op het plantsoen en de straatzijde. Vanuit de woonkamer is een open doorgang naar de woonkeuken.

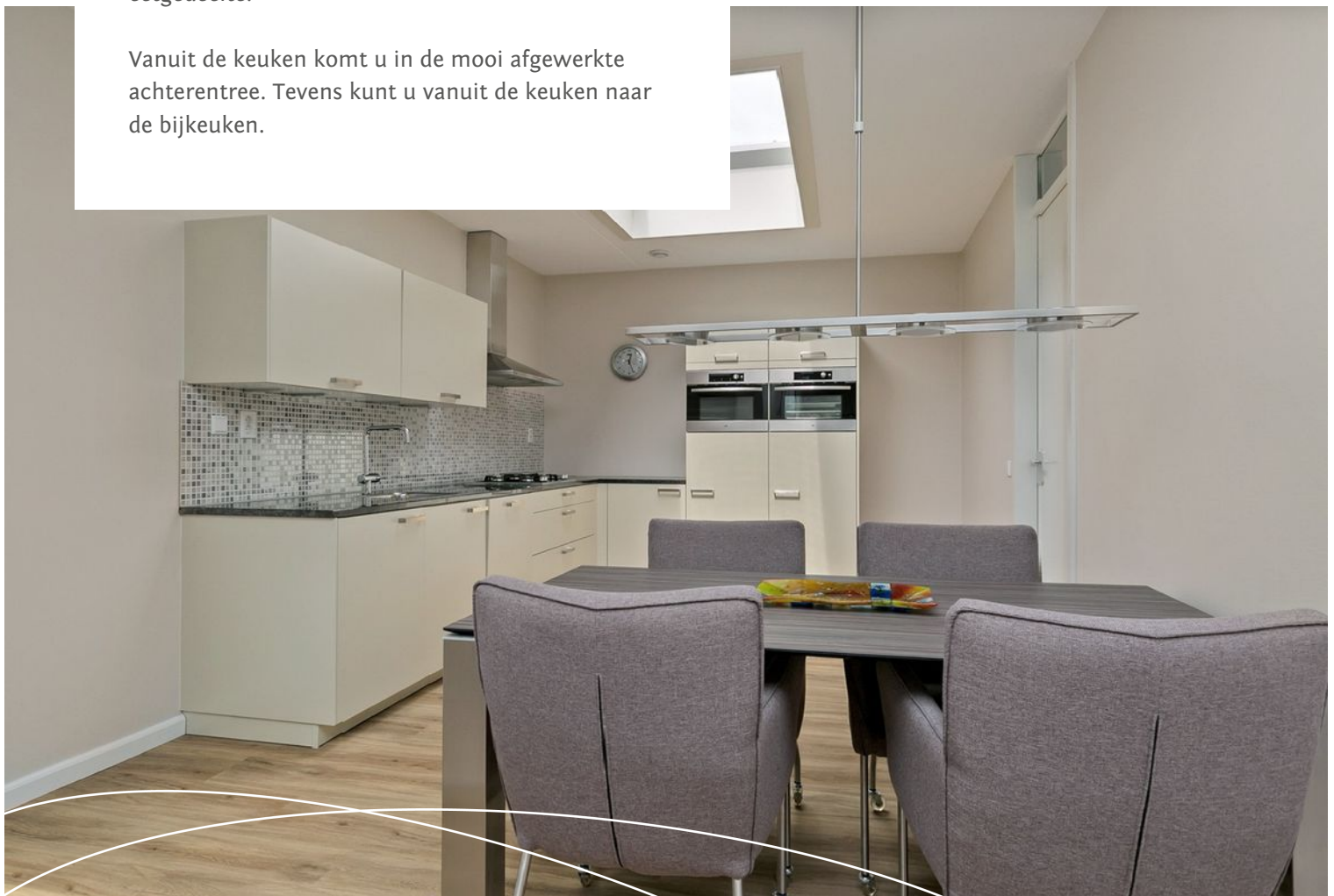




Halfopen woonkeuken

De fraaie en halfopen woonkeuken is voorzien van een modern keukenblok met inbouwapparatuur, een natuurstenen aanrechtblad, gaskookplaat, combi magnetron, stoomoven, prachtige lichtkoepel en een eetgedeelte.

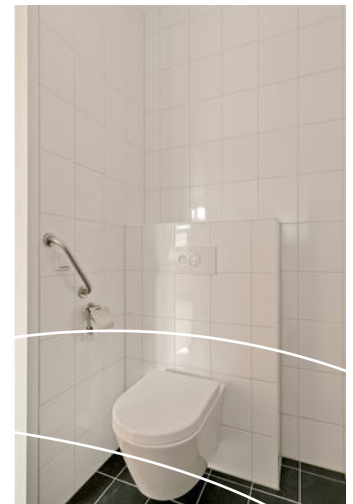
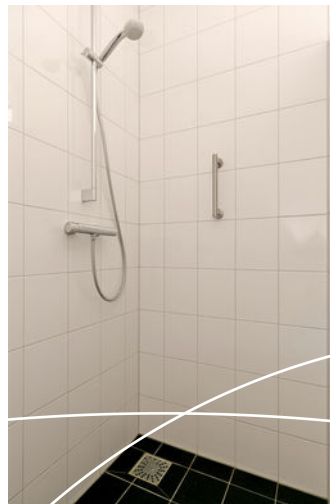
Vanuit de keuken komt u in de mooi afgewerkte achterentree. Tevens kunt u vanuit de keuken naar de bijkeuken.





Slaapkamer en badkamer

De woning beschikt over een ruime slaapkamer op de begane grond met aansluitend een badkamer. De badkamer, die bereikbaar is via een schuifdeur, is voorzien van inloofdouche, wastafel met meubel en een wandtoilet.







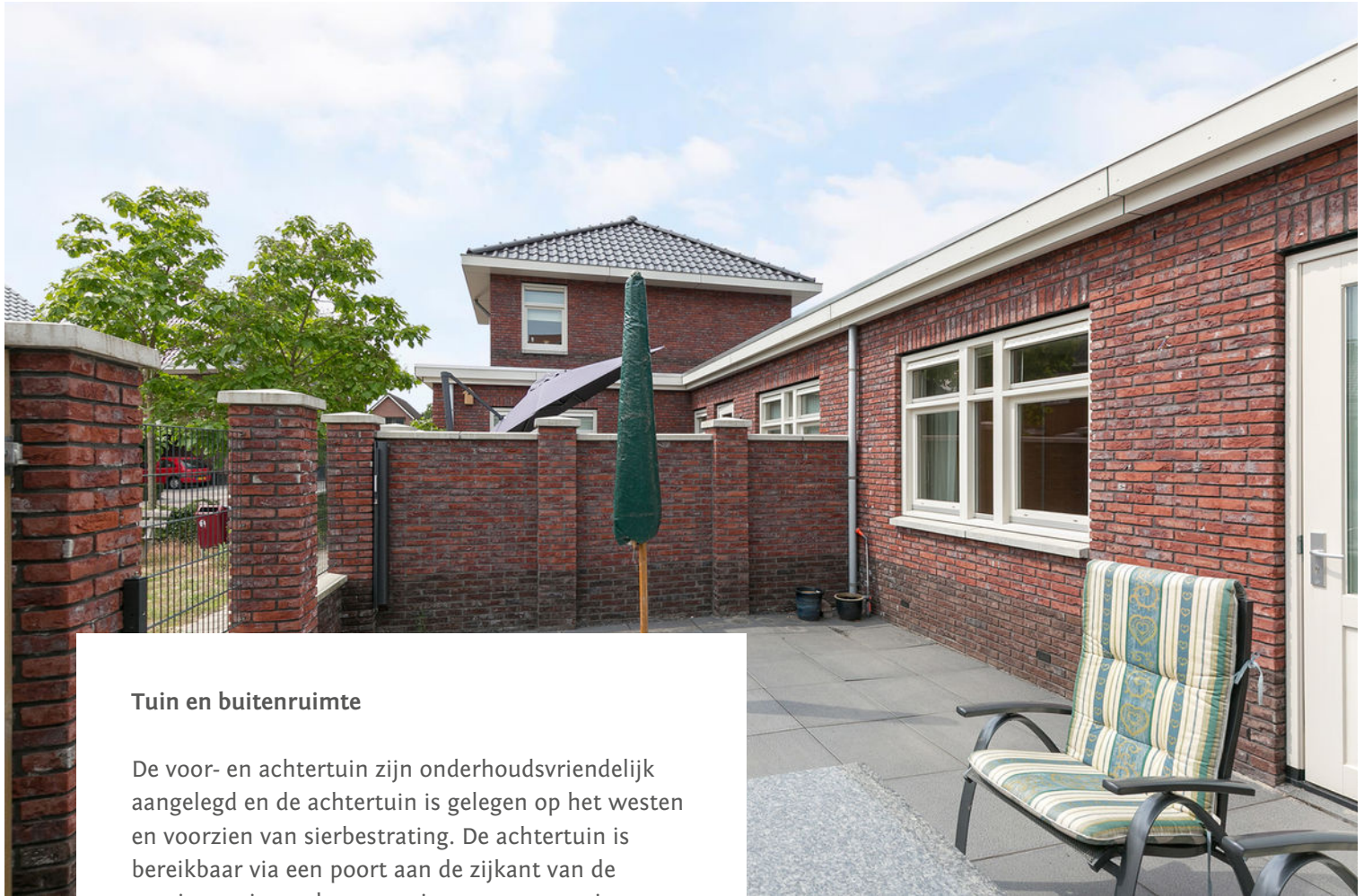
Eerste verdieping en bergzolder

Op de eerste verdieping is een ruime slaapkamer aanwezig. Ook hier is de ruimte afwerkt met een mooie vloer en neutrale kleur op de wanden.

De badkamer op de eerste verdieping is ook voorzien van een inloepdouche, wastafel en wandtoilet. Daarbij is nog een praktische bergzolder met een vlizotrap bereikbaar.







Tuin en buitenruimte

De voor- en achtertuin zijn onderhoudsvriendelijk aangelegd en de achtertuin is gelegen op het westen en voorzien van sierbestrating. De achtertuin is bereikbaar via een poort aan de zijkant van de woning en is rondom voorzien van een mooie, stenen erfafscheiding in dezelfde steen als de woning. Tevens is een windscherm aanwezig.

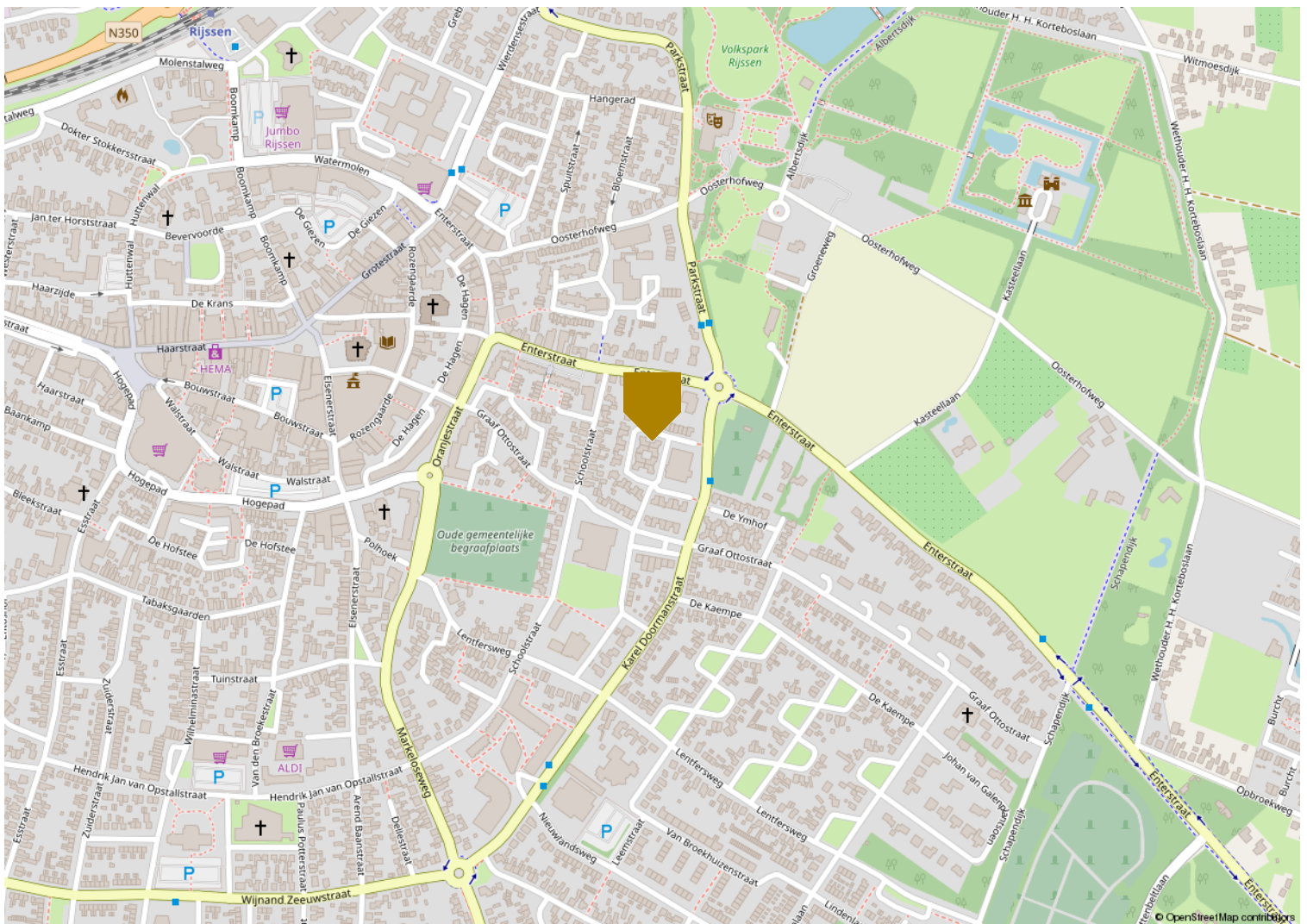


Locatie op de kaart

Wonen nabij het centrum met alle voorzieningen en toch ook in een recent gebouwde woonwijk zonder veel verkeer? Hier kan het! De wijk is in circa 2014 gebouwd en goed ontsloten. Zo zijn het centrum, winkels, en het Volkspark, maar ook het buitengebied en de bossen op korte afstand gelegen en is de straat slechts bereikbaar voor bestemmingsverkeer.



Modern wonen nabij het centrum van Rijssen!





Energie label woning

Adres en nummer
Postcode AA Rijssen

BAG-ID: 1742010000



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

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype		
Bouwjaar		
Woonoppervlakte		
2. Glasoppervlakte		
Glasoppervlakte per vloeroppervlakte		
3. Gevelisolatie		
4. Dakisolatie		
5. Vloerisolatie		
6. Verwarming		
7. Aparte metering		
8. Zonnepanelen		
9. Ventilatie		

Energie label A

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

Wilt u besparingsmogelijkheden vastleggen? Kies de maatregelen:

[Empty box for selecting energy-saving measures]

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

Goedgekeurd door:

Naam
Examenummer
KvK nummer

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

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

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

Plattegrond Begane grond



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

Plattegrond 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



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!



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

9,1

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. 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



Informatiebijlage

Deze woning is nauwelijks bewoond geweest en de verkoop is uit handen genomen door een belangenbehartiger. Deze heeft de woning niet feitelijk bewoond en doet derhalve ook geen mededelingen over de staat, het onderhoud en andere zaken. Om die reden is van deze woning geen informatiebijlage opgesteld. Uiteindelijk zijn door het nieuwe bouwjaar geen bijzonderheden te verwachten, maar we verzoeken de koper wel zelf goed onderzoek te doen naar de feitelijke situatie van de woning.

Roerende zaken

De woning zal leeg, ontruimd en bezemschoon worden opgeleverd. Er zijn een aantal roerende zaken aanwezig, zoals raambekledingen, een wasmachine en een parasol. Deze zijn eventueel ter overname. De vloerbedekkingen zullen achterblijven in de woning.

TEN HOVE

MAKELAARDIJ & TAXATIES



Heeft u interesse in deze woning?

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