

TEN HOVE

MAKELAARDIJ & TAXATIES



Van Broekhuizenstraat 13

7461 VV, Rijssen

€ 345.000 k.k.

Kenmerken



185 m²
woonoppervlakte



345 m²
perceeloppervlakte



600 m³
inhoud



vijf riante
slaapkamers



drie
bouwlagen

Overdracht

Vraagprijs : € 345.000 k.k.
Oplevering : in overleg

Bouw

Type woning: : twee-onder-een-kapwoning
Bouwjaar en grote renovatie : 1971
Renovatiejaar : 2008 volledig verbouwd en vernieuwd
Recente vernieuwingen : bovenste bouwlaag is in 2013 gerealiseerd
Buitenschilderwerk en onderhoud : uitstekend, hoogwaardig

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte : 185
Perceeloppervlakte : 345 m²
Inhoud : 600 m³

Energie

Energie label : B
Warm water en verwarming : c.v. ketel, Intergas 2019
Zonnepanelen : in november 2018 is de woning voorzien van tien hoogwaardige zonnepanelen

Buitenruimte en tuin

Achtertuintuin : de woning is voorzien van een prachtige achtertuin met zeer veel privacy doordat er geen kort-achterliggende bebouwing is

Ab-so-luut instapklaaar!

Van Broekhuizenstraat 13 te Rijssen: absoluut instapklaaar: deze woning moet u van binnen zien!

Zoekt u een royale woning op een fraaie locatie nabij bos, natuur en ook het centrum, gelegen in een rustige woonstraat op een prachtig kavel van 345 m² met zeer veel privacy? En wilt u helemaal niets hoeven te doen? Dan moet u zeker komen kijken bij deze werkelijk prachtige en zeer royale tweekapper!

De woning is hoger gelegen dan de achterliggende bebouwing. Hierdoor is veel privacy aanwezig. Ook de royale afmetingen van de kavel, in combinatie met een mooi aangelegde achtertuin zorgen voor een bijzonder prettige woonbeleving!

De stijl van de woning kenmerkt zich door prettige, grote ruimtes, veel lichtinval door grote en tot de grond lopende raampartijen en een zeer hoogwaardig wooncomfort doordat de woning in 2008 zo compleet verbouwd is dat bijna alleen de muren nog overeind stonden. Zo zijn alle kozijnen vervangen en voorzien van

dubbel glas, draai-kiepramen met horren en zijn raampartijen toegevoegd die tot de grond doorlopen. Verder is vrijwel alle elektra in de woning vernieuwd, tot aan de nieuwe bedrading toe. In 2013 is de woning daarbij vergroot met een volledige tweede verdieping, waarbij ook kosten nog moeite zijn gespaard.

Vanzelfsprekend is dus ook de gehele binnenzijde vernieuwd en voorzien van een prachtige keuken met kook- en spoeliland, een royale en vergrootte badkamer, veel stucwerk met inbouwspots en een zeer fraaie afwerking van onder andere plinten en vloeren.

De tweede verdieping is in 2013 gerealiseerd. Deze is voorzien van muur- en dakisolatie en zeer hoogwaardig afgewerkt met stucwerk, inbouwspots, hoge plinten, airconditioning, twee grote dakramen en een groot dakterras. De ruimte is vrijwel net zo groot als de eerste verdieping, waardoor de woning een bijzonder royaal woonoppervlakte heeft.



Architectuur

Deze woning is ontworpen onder architectuur, in de jaren '70. Dit tijdperk kenmerkt zich door de extra medezeggenschap die bewoners kregen in het ontwerp. Projecten werden daarbij ook meer op maat voor de bewoner en kleinschaliger, omdat de naoorlogse woningnood door massale bouw van standaardwoningen in de jaren '50 en '60 deels was opgelost. Bij dit type woningen is dan ook vooral gelet op de grote toetreding van daglichtinval door de vele raampartijen en de logische indeling van de binnenruimte. Let u bij deze woning bijvoorbeeld maar eens op de logische indeling op de plattegrond verderop in deze brochure. Verder geldt (ook zeker voor deze woning) dat ze op mooie, volgroeide percelen staan die relatief dicht bij alle voorzieningen en het centrum zijn gelegen.

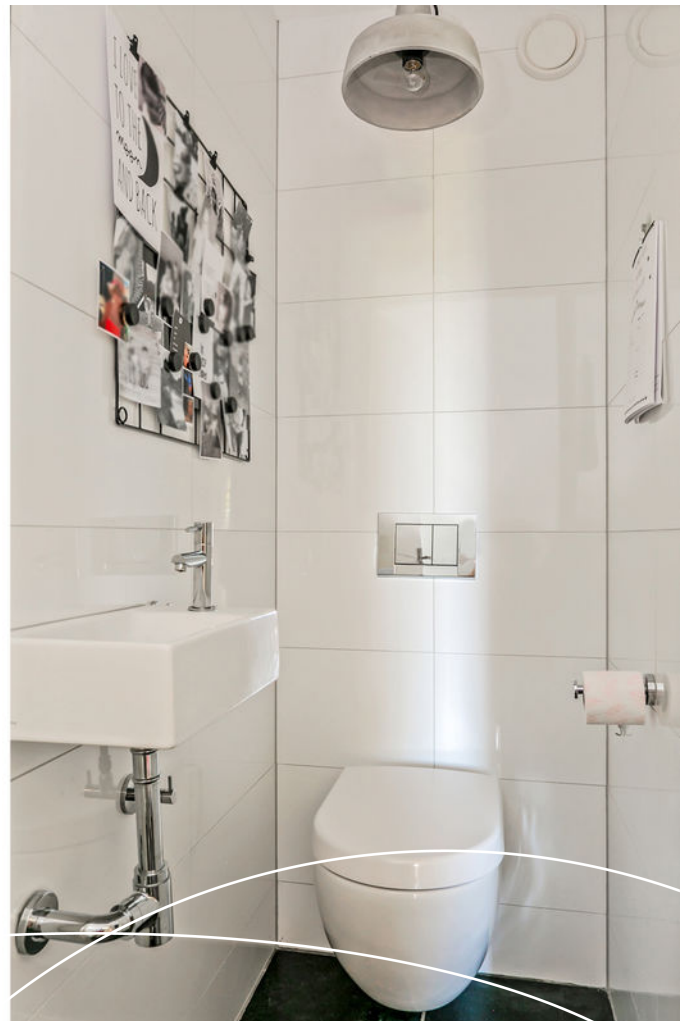
De woning is ontworpen door Het Atelier voor Architectuur Schouten en De Jonge te Lievelede, met als architect Gerard Schouten. Naar zijn idee moet een woning als een tweede huid om je heen passen. Dit blijkt ook uit de keuze van het gebruik van de loggia's/inpandige balkons. Waar we veel jaren '70 woningen zien die een doorzon-woonkamer hebben heeft deze woning dat ook, maar door de terugvallende raampartijen is wel veel minder onderhoud nodig en ontstaat er gelijktijdig behoorlijk meer privacy. De architect zegt hier zelf over: "de standaard doorzonwoningen uit de jaren '70 bieden niet de beschutting die een huis moet bieden, ik krijg dat niet op papier". Deze woning is zodanig ontworpen dat het ondanks de grote raampartijen wél die beschermende plek biedt, zonder een ingesloten gevoel te geven.

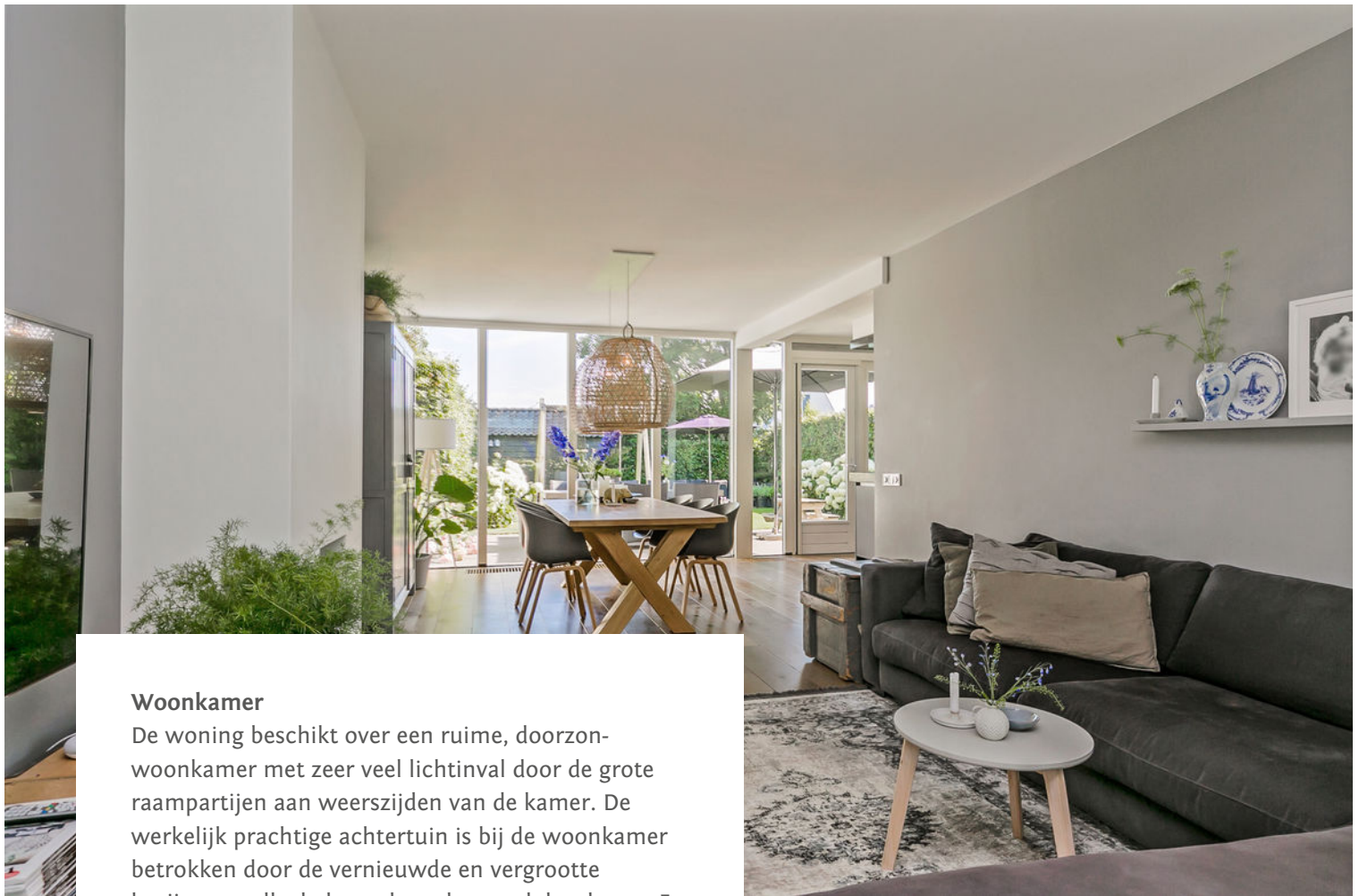




Hal/entree en kelderkast

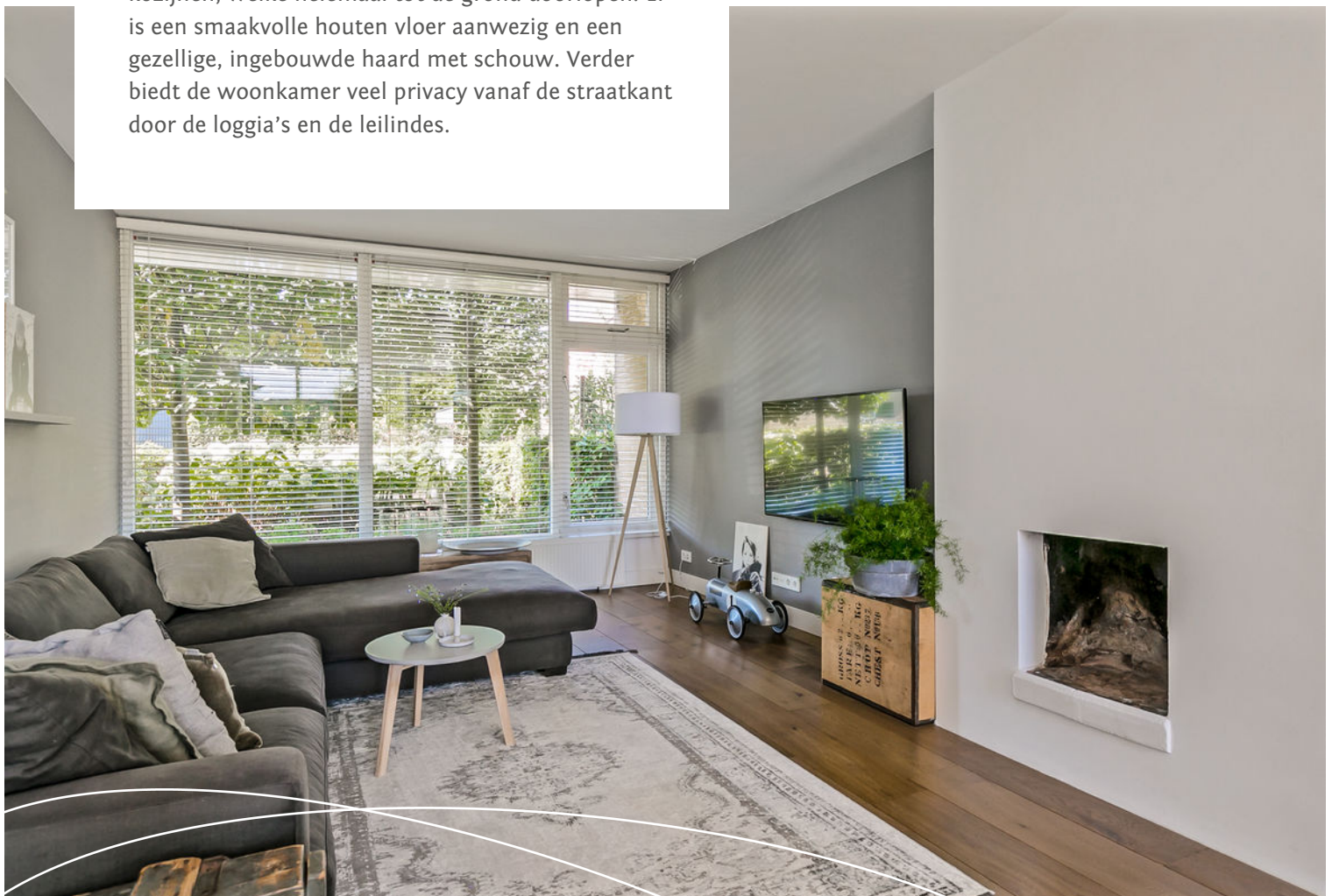
Naast een smakvolle voortuin met volle leilindes is een eigen oprit met carport aanwezig. Via deze carport komt u door de voordeur in de hal/entree van de woning. Hier is een mooie trapopgang met tussenbordes en gevelraam aanwezig. Verder is in de hal een garderobe, een moderne toiletruimte en de toegang tot een grote en verdiepte kelderproviandkast en doorgang naar de keuken aanwezig.





Woonkamer

De woning beschikt over een ruime, doorzon-woonkamer met zeer veel lichtinval door de grote raampartijen aan weerszijden van de kamer. De werkelijk prachtige achtertuin is bij de woonkamer betrokken door de vernieuwde en vergrootte kozijnen, welke helemaal tot de grond doorlopen. Er is een smaakvolle houten vloer aanwezig en een gezellige, ingebouwde haard met schouw. Verder biedt de woonkamer veel privacy vanaf de straatkant door de loggia's en de leilindes.







Keuken

Vanuit het bouwjaar was de keuken gesloten, maar de bewoners hebben ervoor gekozen een scheidende muur weg te halen, waardoor de nu halfopen keuken veel ruimtelijker is geworden. De halfopen keukenruimte is tuingericht en voorzien van een unieke keuken, welke als eiland is opgesteld en zeer hoogwaardig is uitgevoerd met onder andere een groot betonnen aanrechtblad, een Quooker, luxe apparatuur en een zes-pits-gasfornuis.



Ook het keukengedeelte heeft glas en kozijnen tot aan de grond. Dit zorgt voor een prachtige, lichte ruimte. Ten opzichte van andere woningen in de straat is deze keuken ook nog eens met circa 1.20 meter over de volle breedte uitgebouwd (het balkondeel is aan deze zijde van de woning gebruikt als uitbouw). Hierdoor is behoorlijk meer begane grond ruimte ontstaan. De keuken biedt rechtstreeks toegang tot het terras middels openslaande deuren.







Berging / bijkeuken

De keuken heeft een deur naar de inpandig bereikbare berging/bijkeuken. Deze woonruimte is tevens vanaf de carport toegankelijk en biedt ook doorgang naar de achtertuin. De ruimte is ook, in lijn met de hele woning, prachtig afgewerkt en voorzien van een kastenwand met kraan en spoelbak en een vaste kast met nieuwe c.v.-installatie (2019!), waarbij de wasmachine en droger tevens zijn opgesteld in deze vaste kast.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers aanwezig, welke allen toegang hebben naar één van de twee inpandige balkons. Één slaapkamer is voorzien van een grote vaste kastenwand, welke extra diep is uitgevoerd. Ook hier zijn alle kozijnen vernieuwd en voorzien van draai-/kiepramen.

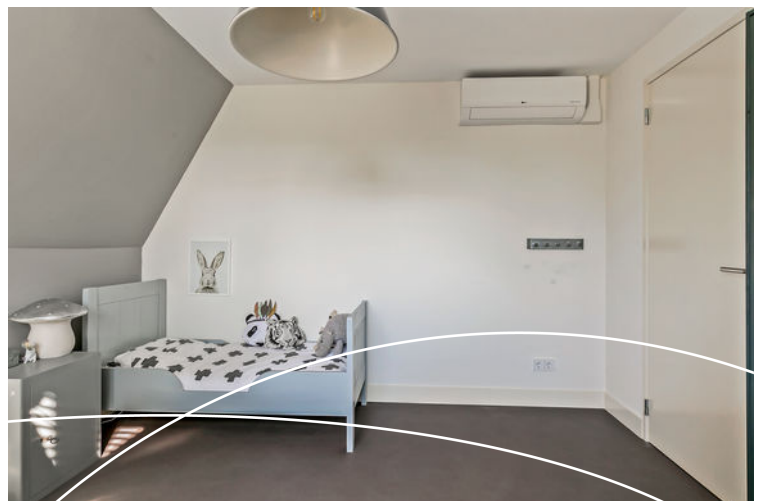


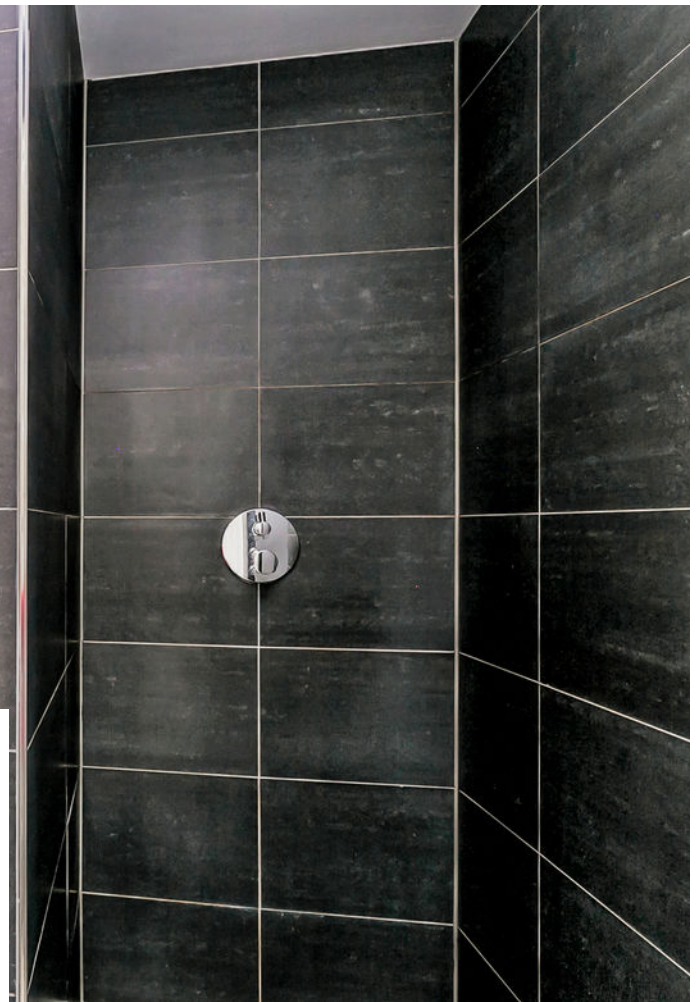




Tweede verdieping

De tweede verdieping is in 2013 gerealiseerd en buitengewoon hoogwaardig afgewerkt en optimaal geïsoleerd. Er zijn twee ruime slaapkamers aanwezig, waarvan één bijzonder royaal. Beide kamers zijn voorzien van prettige en luxe aircoinstallaties en de grootste kamer heeft toegang tot een dakterras van circa 9 vierkante meter en nog twee extra grote dakramen voor veel lichtinval.





Sanitaire voorzieningen

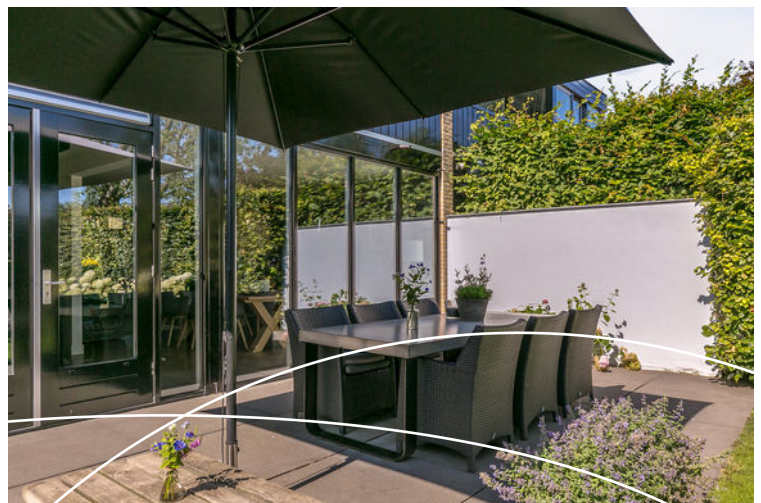
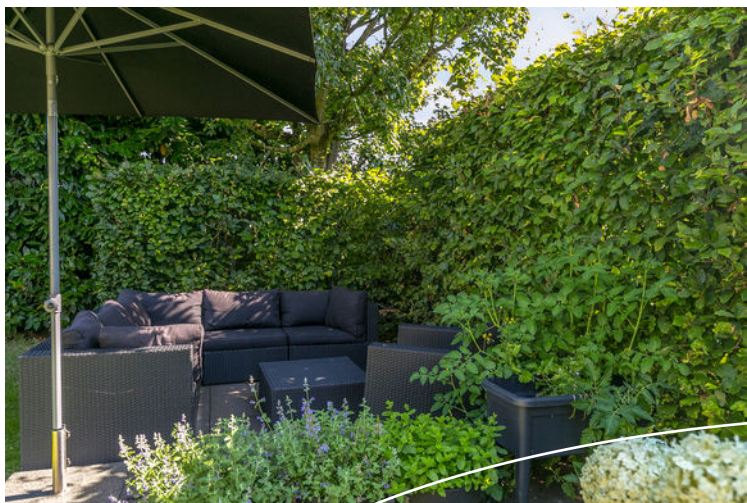
Op de eerste verdieping is in 2008 een zeer fraaie en grote badkamer gerealiseerd. Deze is voorzien van alle gemakken, zoals een wastafel, een inloop-regendouche, een wandcloset, een designradiator en een groot ligbad. De vloer van de badkamer is voorzien van vloerverwarming en de leidingen van de regendouche zijn mooi in de muur weggewerkt. Op de begane grond is een moderne toiletruimte met wandcloset en fontein aanwezig.





Achtertuint, schuurruimte en (hout-)opslag

De woning is gelegen op een prachtig ruime kavel van 345 vierkante meter. De achtertuin is daarbij wat hoger dan de achterliggende bebouwing gesitueerd en biedt daardoor zeer veel privacy. Door de grootte is er altijd een plek om in de zon te zitten en er zijn dan ook meerdere terrassen aanwezig. Achter in de tuin is een houten bergschuur met pannendak en elektravoorziening gerealiseerd.

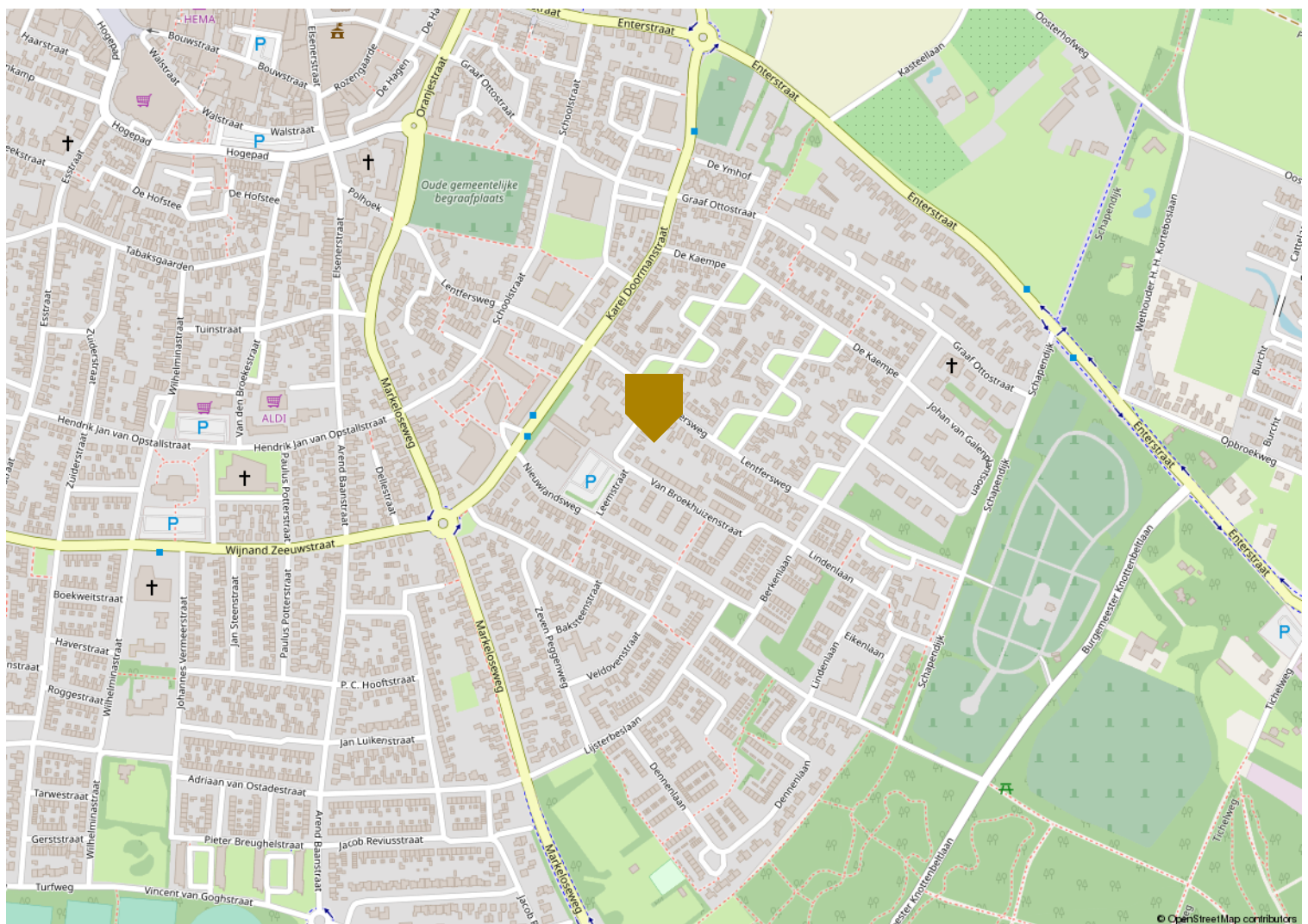


Locatie op de kaart

Dit huis is gelegen nabij de bossen en natuur, maar ook niet ver van het centrum met alle voorzieningen. Verder zijn diverse scholen en een sporthale op loopafstand gelegen.



Nabij centrum en natuur prachtig wonen nabij Lentfert!



Plattegrond Begane grond



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

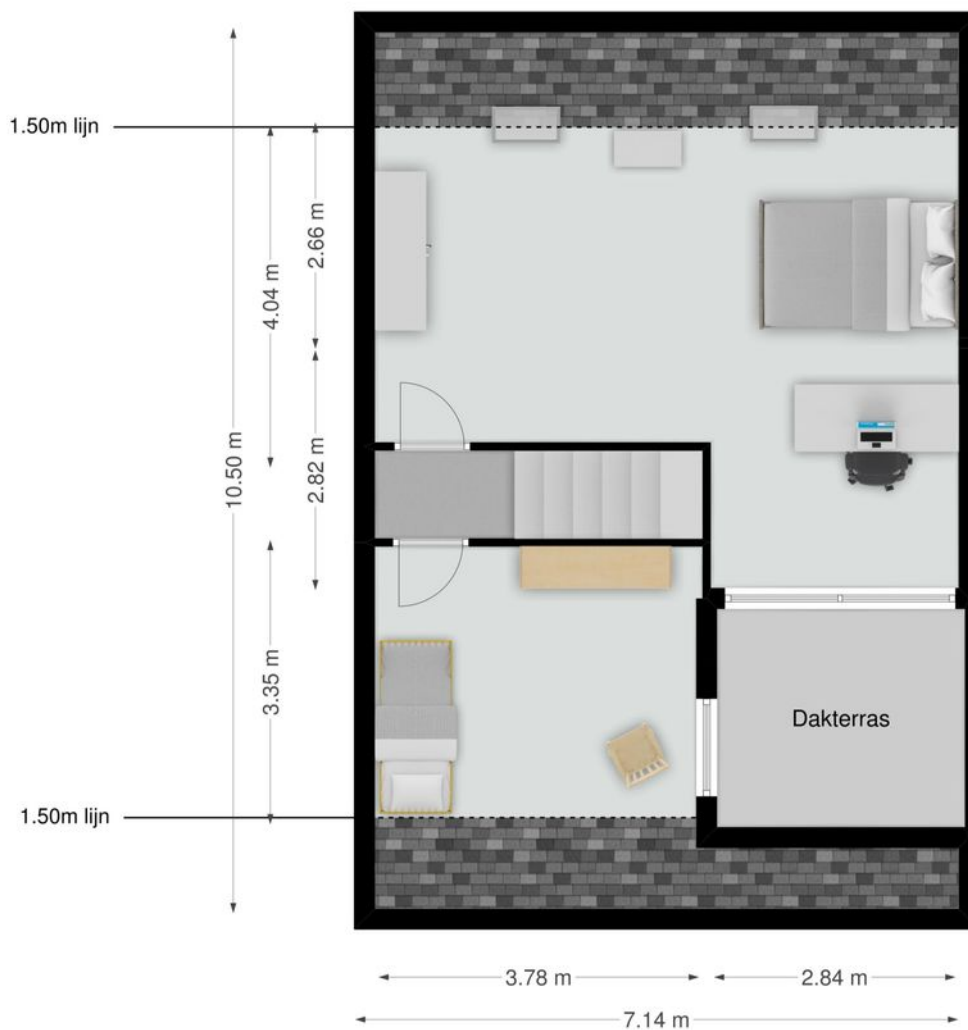


Plattegrond 1e verdieping



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

Plattegrond 2e verdieping



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



Energie label woning

Adres en nummer
Postcode AA Rijssen

BAG-ID: 1742010000



De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft in mid dels 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 verwarming		
8. Zonnepanelen		
9. Ventilatie		

Energie label B

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

Wilt u besparingsmogelijkheden realiseren? Kies de maatregelen:

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

Goedgekeurd door:

Naam
Examenummer
KvK nummer

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

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.zoek uw energie label.nl.

Disclaimer
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovengenoemde 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.

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 dorp, aan de rivier de Regge staat 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 vier 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



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:

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

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

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

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?



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

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

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

Heeft mijn woning een energielabel nodig?

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

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



Adres te verkopen woning: Van Broekhuizenstraat 13 te Rijssen

- 1. Andere overeenkomsten**
Zijn er nadat u het huis in eigendom hebt gekregen nog andere aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand? 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
- 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 (achtergrens)
 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
- 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

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

- c. gemeentelijk monument Nee
d. beeldbepalend pand Nee
- 9. Onderhoudscontracten**
Zijn u onderhoudscontracten en/of garantiebepalingen bekend van zaken die meeverkocht worden? Nee
- Zijn daarvan contracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? 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? Nee
(denk aan subsidies voor onderhoud, verbouw, isolatie, bij bijv. monumentenpanden)
- 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:

- muurisolatie Nee
 ja, de woning is volledig voorzien van muurisolatie
 ja, de woning is deels voorzien van muurisolatie:
De opbouw tweede verdieping (2013) is voorzien van muurisolatie
- vloerisolatie Nee

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

c. Schilderwerk

Wanneer is het buitenschilderwerk uitgevoerd?
2018

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?
2013

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

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

Ja

Zo ja, toelichting:

Er zijn in november 2018 tien zonnepanelen geïnstalleerd:

10 panelen van 360WP - Perlight PLM-310M-72-360WP

Omvormer: Solax X1 Air 3.3-S

Opbrengst: 3600 WP / 31.22kWh

14. Omzetbelasting

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

Nee

15. Hoe gebruikt u het woonhuis nu?

(bijv. als woning, praktijk, winkel, et cetera)

Als woning met aanhorigheden.

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

Ja

16. Gebreken en bezwaren

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

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

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

Informatiebijlage

- 17. Fundering**
Is het u bekend dat er problemen zijn met de fundering? Nee
Is de fundering in het verleden hersteld? Nee
- 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? Ja
zo ja:
x de kruipruimte is begaanbaar
X de kruipruimte is (doorgaans) 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?
in de kelderkast
Is er sprake van vloerverwarming? Nee
Zo ja, waar en welk type?

- 20. CV installatie**
Bouwjaar CV ketel: 2019
Type / model / merk CV ketel: Intergas
Werkt de ketel probleemloos? Ja
Wanneer was de laatste onderhoudsbeurt? april 2019
- 21. 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? Nee
- Zijn er rolluiken / screens / zonnescerm(-en) aan de buitenzijde Van de woning aangebracht? Ja

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

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? (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

In 2008 is de woning vanaf de begane grond tot de nok geheel gerenoveerd, alle aanwezige asbest is verwijderd. Gezien het bouwjaar van de woning is asbest echter nooit helemaal uit te sluiten, maar niet meer te verwachten.

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.

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

Informatiebijlage

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)

Lijst van zaken

Adres te verkopen woning: Van Broekhuizenstraat 13 te Rijssen

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

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

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Tuin				
Bepanting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting en verlichtingsarmaturen buiten	<input type="checkbox"/>	X	<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"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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
- trampoline	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Woning				
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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Zonwering buiten / knikarm-zonnescherf	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vliegenhorren	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnedoeken buitenzijde slaapkamers	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.
Woning				
Raambekleding beneden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Raambekleding boven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Gordijnrails / ophangsystemen	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)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Thermostaat (Nest)	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatiebox	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Airconditioning	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haarden / kachels en toebehoren	X	<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"/>	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"/>
Losse koelkast keuken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Lichtdimmers	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting, lampen, verlichting binnen	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Boeken-, legplanken met steunen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Vaste schuifkastenwand begane grond (berging)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaste kast ouderslaapkamer	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	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kranen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vuilcontainer(s)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Separate brievenbus	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overige zaken:				
- Zonnepanelen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<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**