

# TEN HOVE

MAKELAARDIJ & TAXATIES



*Groenling 59*

7463 BH, Rijssen

€ 459.000 k.k.

# Kenmerken



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



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



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



**vijf**  
slaapkamers



**2002**  
bouwjaar

## Overdracht

Vraagprijs : € 459.000 k.k.  
Oplevering : in overleg

## Bouw

Type woning: : vrijstaande woning  
Bouwjaar : 2002  
Recente vernieuwingen : in 2018/2019 grotendeels vernieuwd, voorzien van luxe badkamer, pvc-vloeren en keuken  
Buitenschilderwerk en onderhoud : onderhoudsvriendelijk door luxe kunststof kozijnen en recent buitenschilderwerk (2018)

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte : circa 185 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte : circa 481 m<sup>2</sup>  
Inhoud : circa 750 m<sup>3</sup>  
Aantal slaapkamers : vijf slaapkamers  
Voorzieningen : mechanische ventilatie, vier Velux-dakramen, rolluiken, diverse Domotica-opties, schuifpui, glasvezelkabel, rookkanaal, etc.

## Energie

Energie label : definitief Energielabel A  
Isolatievoorzieningen : dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR+ beglazing, ook inpandige garage is volledig geïsoleerd  
Warm water en verwarming : c.v.-installatie Remeha (2009), vloerverwarming op begane grond als hoofdverwarming

## Buitenruimte en tuin

Inpandige garage : voorzien van water, elektra en verwarming, oppervlakte ca. 40 m<sup>2</sup>  
Achtertuin : royale en onderhoudsvriendelijke achtertuin, recent vernieuwd







# Ab-so-luut instapklaar!

Zoekt u een op-en-top afgewerkte, vrijstaande woning? Werkelijk tot in detail afgewerkt, recent gebouwd en voorzien van Energielabel A? Dan is deze bijzonder mooie **VRIJSTAANDE WONING** wellicht iets voor u!

Deze prachtige woning is gelegen in een zeer rustig deel van de Veeneslagen, in een rustige woonstraat met slechts bestemmingsverkeer. Daarbij is het op een royale hoeklocatie van maar liefst 481 vierkante meter gelegen, met een grote brede oprit en een ruime achtertuin.

De woning is in eigen beheer gebouwd en absoluut instapklaar afgewerkt, zowel van binnen als van buiten! Zo is de woning aan de buitenzijde geheel voorzien van luxe kunststof kozijnen met houtnerfafwerking en draai-/kiepramen. Verder zijn rolluiken in de spouw weggewerkt en is de woning voorzien van fraai metselwerk en koperen hemelwaterafvoeren. U kunt aan alles zien dat de woning gebouwd is met verstand van zaken en met veel oog voor detail en afwerking!

Ook aan de binnenzijde zijn kosten nog moeite gespaard om de woning absoluut instapklaar te maken. Zo kenmerkt zich deze woning door zeer veel strak stucwerk met fraaie sierlijsten, hoge plintafwerkingen, luxe inbouwspots en een fraaie vloerafwerking. De badkamer is in 2019 hoogwaardig vernieuwd en de keuken is in 2018 voorzien van een prachtig keukenblok met kookeiland.

Verder zijn vanuit het recente bouwjaar vanzelfsprekend uitstekende isolatievoorzieningen tijdens de bouw aangebracht. De woning én garage zijn voorzien van dak-, vloer-, muurisolatie en volledig dubbele HR-beglazing en de woning heeft een definitief Energielabel A.

Bent u mogelijk geïnteresseerd? Dan verdient deze instapklare woning zeker een bezichtiging! U kunt hiervoor een afspraak maken met ons kantoor. Heeft u verder nog vragen over bijvoorbeeld uw eigen woning of uw financiering? Neem ook hiervoor contact met ons op, we horen het graag!







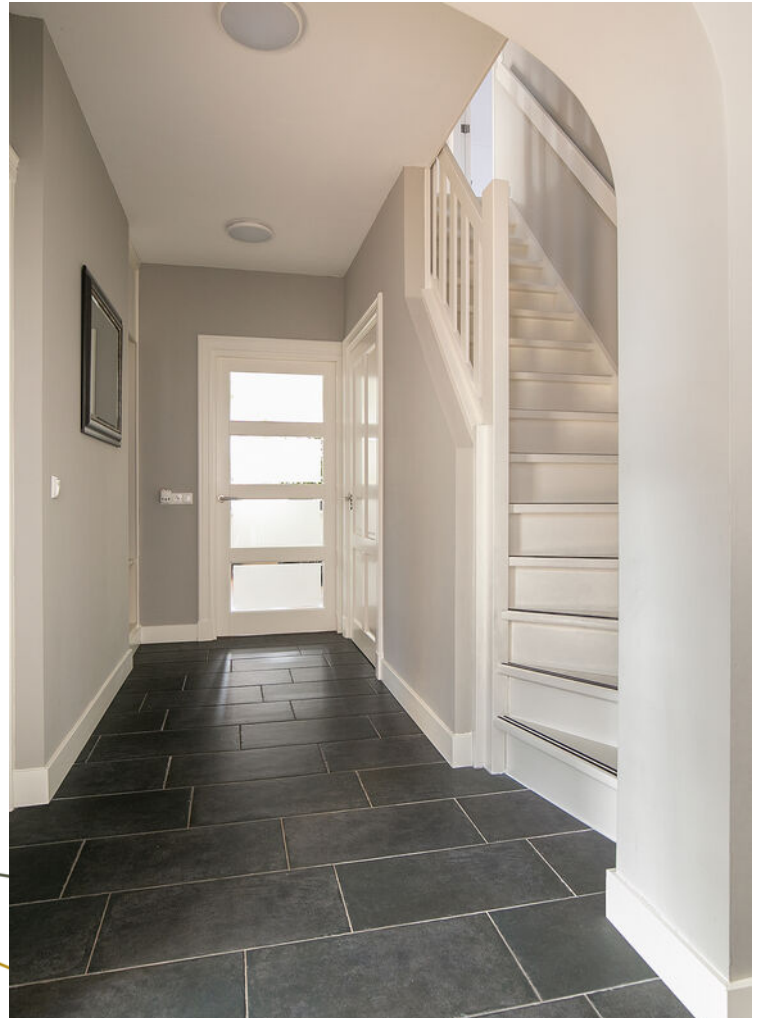


# Hoogwaardig!

Wat direct opvalt is het zeer hoge afwerkingsniveau van de woning, het goede onderhoud en de recente vernieuwingen die uitgevoerd zijn. Zo is de woning in 2018 met 2.40 meter royaal uitgebouwd en helemaal vernieuwd, onder andere voorzien van een nieuwe pvc-vloer met vloerverwarming op begane grond en een in 2018 en 2019 vernieuwde, zeer luxe badkamer en keuken. Verder is veel strak stucwerk, naadloos vliesbehang, paneeldeuren, sierlijsten en plintafwerking door de hele woning heen aanwezig. De woning heeft diverse Domotica-opties, waarvoor een speciale installatie in de meterkast aanwezig is. Zo is bijvoorbeeld verlichting via een app op de telefoon te bedienen.

## Entree

Aan de voorzijde is een zeer brede oprit met plaats voor meerdere auto's. De woning is achterom bereikbaar via de inpandige garage, maar ook aan de andere zijde is het mogelijk om achter de woning te komen. Via de voordeur komt u in een mooie hal. Deze is voorzien van een mooie, Iroko-houten trapopgang, de toiletruimte, een meterkast en een garderobegedeelte. Ook is de inpandige garage en een verdiepte trapkast met toegang tot de kruipruimte vanuit de hal bereikbaar.





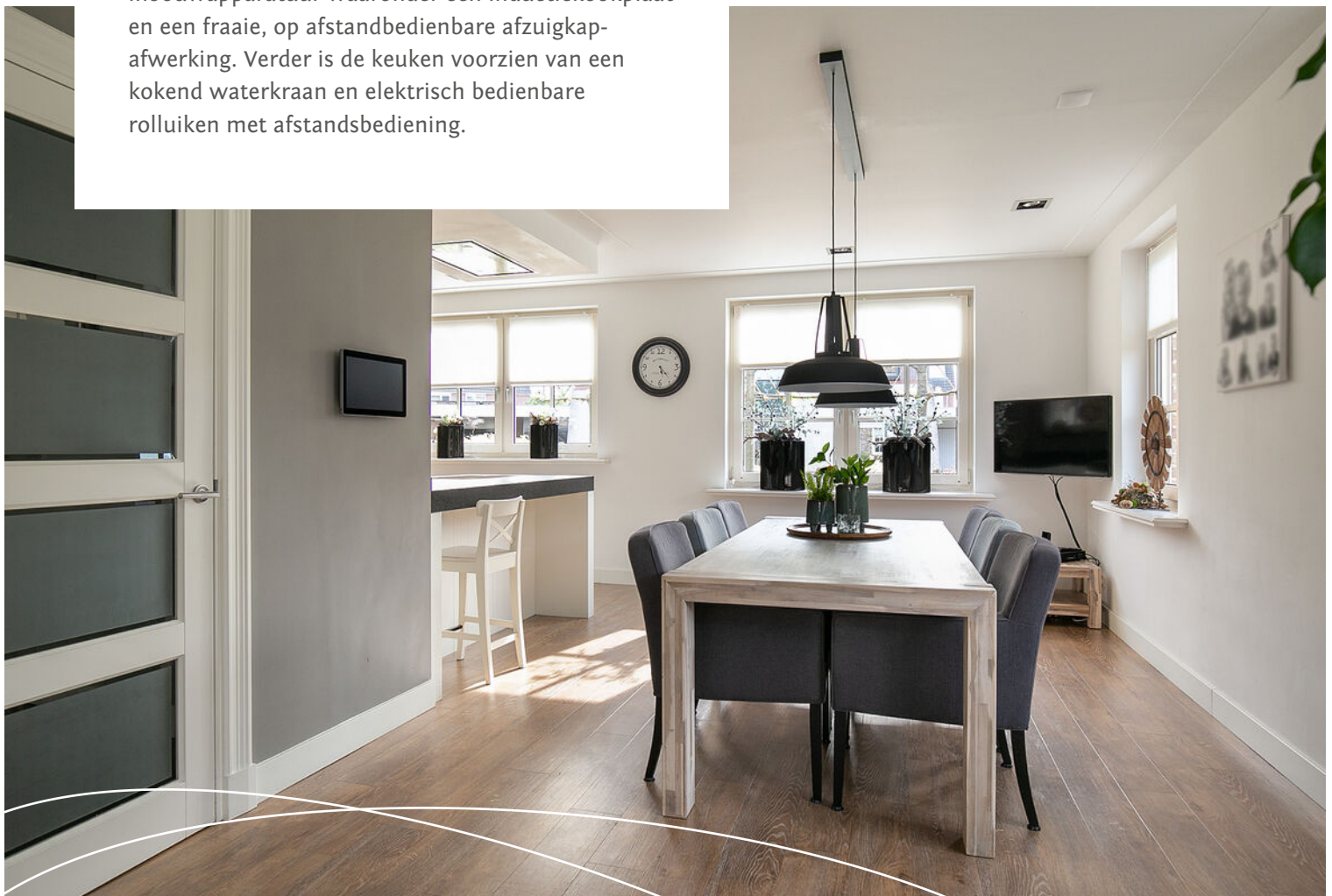






### Royale woonkeuken

In de royale woonkeuken is het iedere dag genieten van een zeer mooi afgewerkte ruimte. In 2018 is een nieuwe keuken gerealiseerd met natuurstenen aanrechtblad, ingebouwde kastenwand en luxe inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat en een fraaie, op afstandbedienbare afzuigkap-afwerking. Verder is de keuken voorzien van een kokend waterkraan en elektrisch bedienbare rolluiken met afstandsbediening.



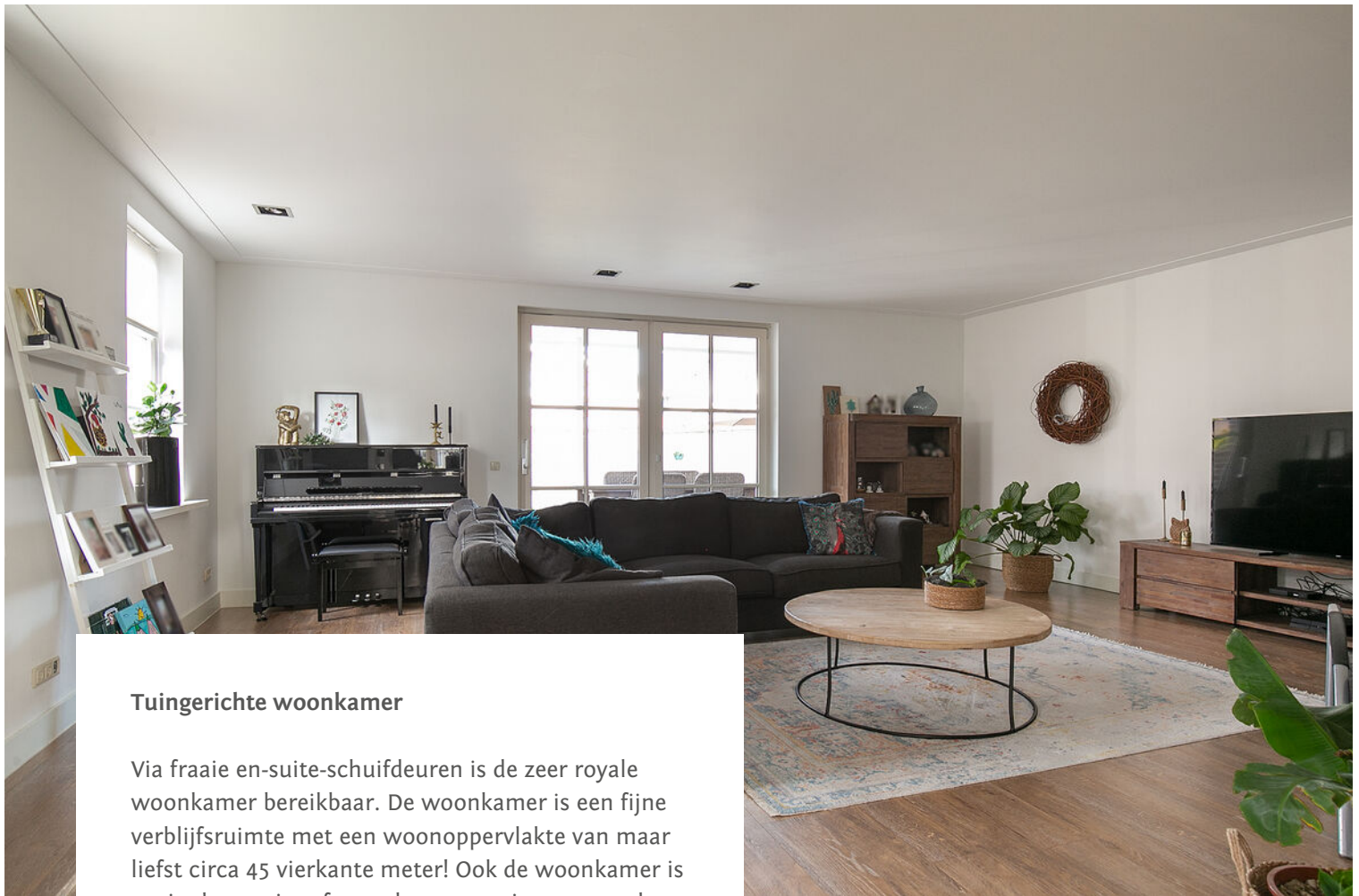












### Tuingerichte woonkamer

Via fraaie en-suite-schuifdeuren is de zeer royale woonkamer bereikbaar. De woonkamer is een fijne verblijfsruimte met een woonoppervlakte van maar liefst circa 45 vierkante meter! Ook de woonkamer is tot in de puntjes afgewerkt en voorzien van een luxe en brede inbouwgaschaard met dubbele brander en grote, in het stucwerk weggewerkte inbouwspots. Via een schuifdeur is een aangebouwde veranda / overkaping bereikbaar.











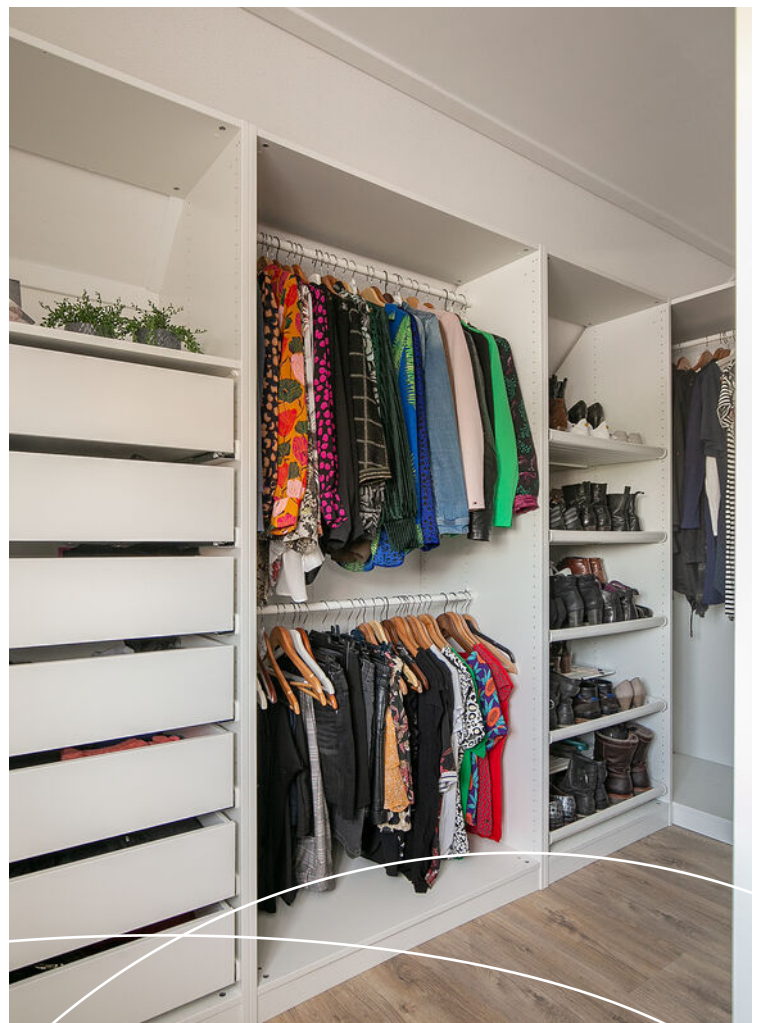






## ■ Eerste verdieping

Op de eerste verdieping komt u op een ruime overloop met trapopgang naar de tweede verdieping en een Velux-dakraam. Ook op de eerste verdieping is de hoogwaardige afwerking aanwezig in de vorm van stucwerk met inbouwspots, fraaie vloerafwerking, vliesbehang, rolluiken, paneeldeuren en overige afwerking. Er zijn drie ruime slaapkamers met draai/kiepramen, waarvan één masterbedroom met royale inloopkastruimte en in de wand weggewerkte t.v.-aansluiting.



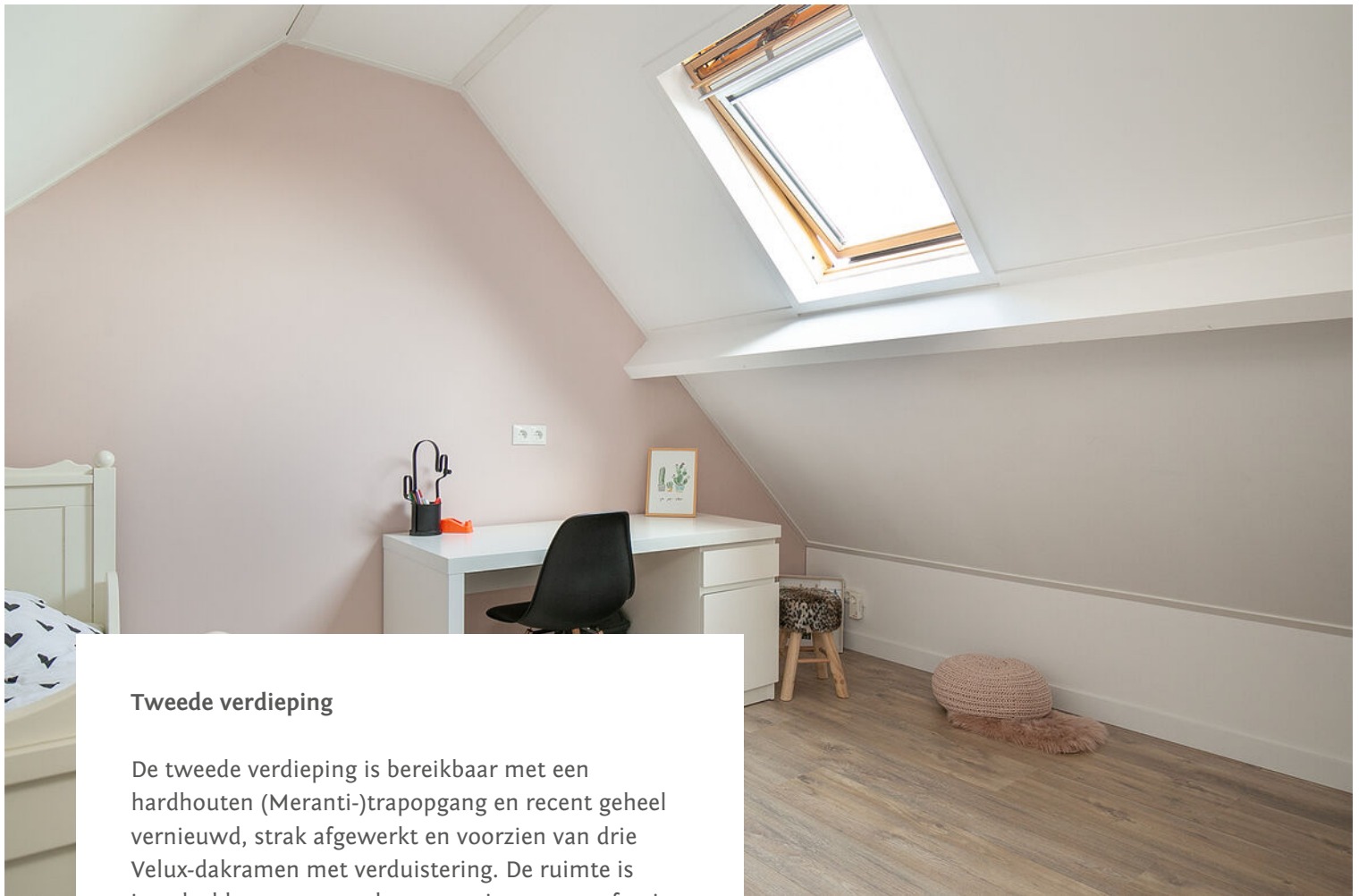






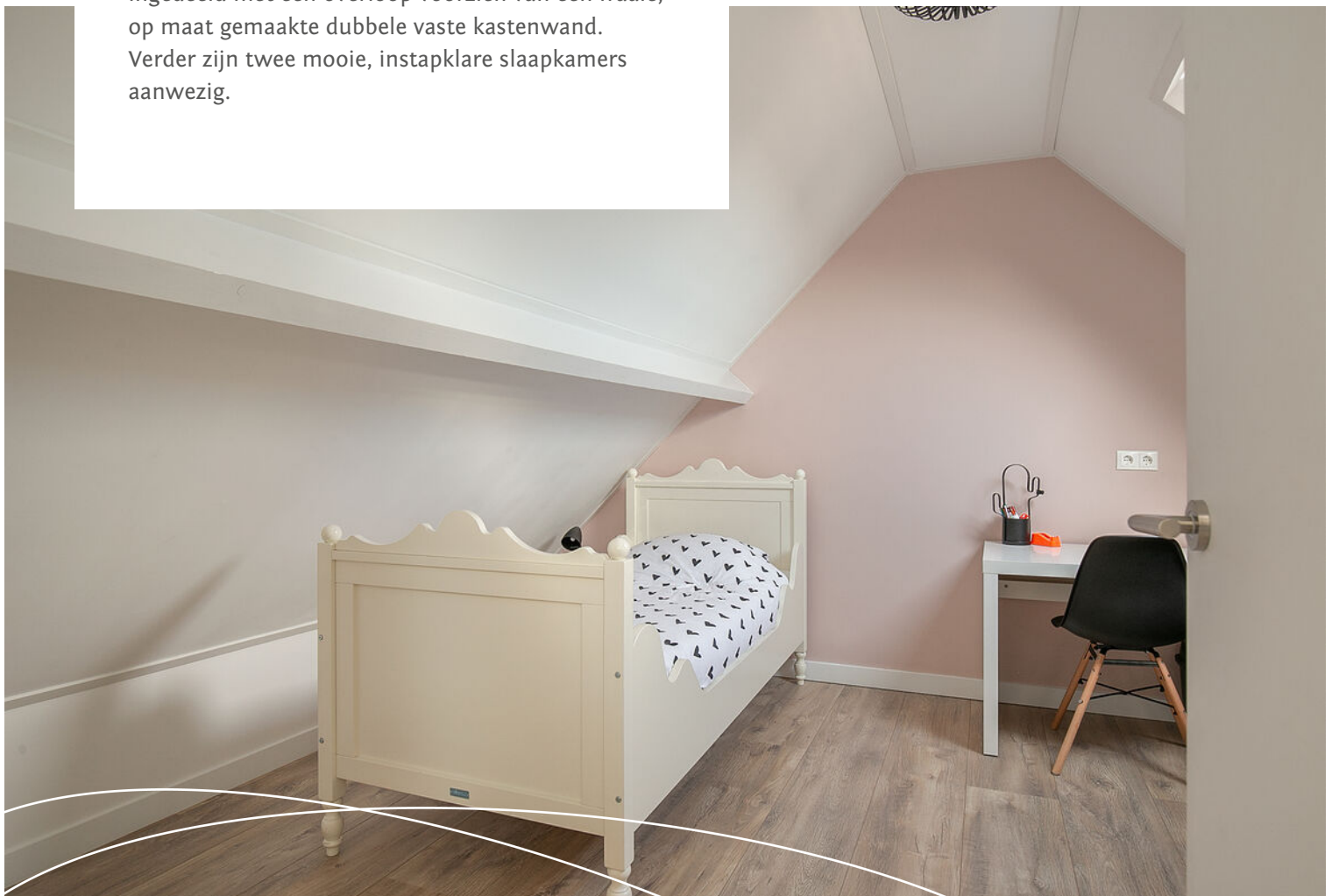






### Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar met een hardhouten (Meranti-)trapopgang en recent geheel vernieuwd, strak afgewerkt en voorzien van drie Velux-dakramen met verduistering. De ruimte is ingedeeld met een overloop voorzien van een fraaie, op maat gemaakte dubbele vaste kastenwand. Verder zijn twee mooie, instapklare slaapkamers aanwezig.







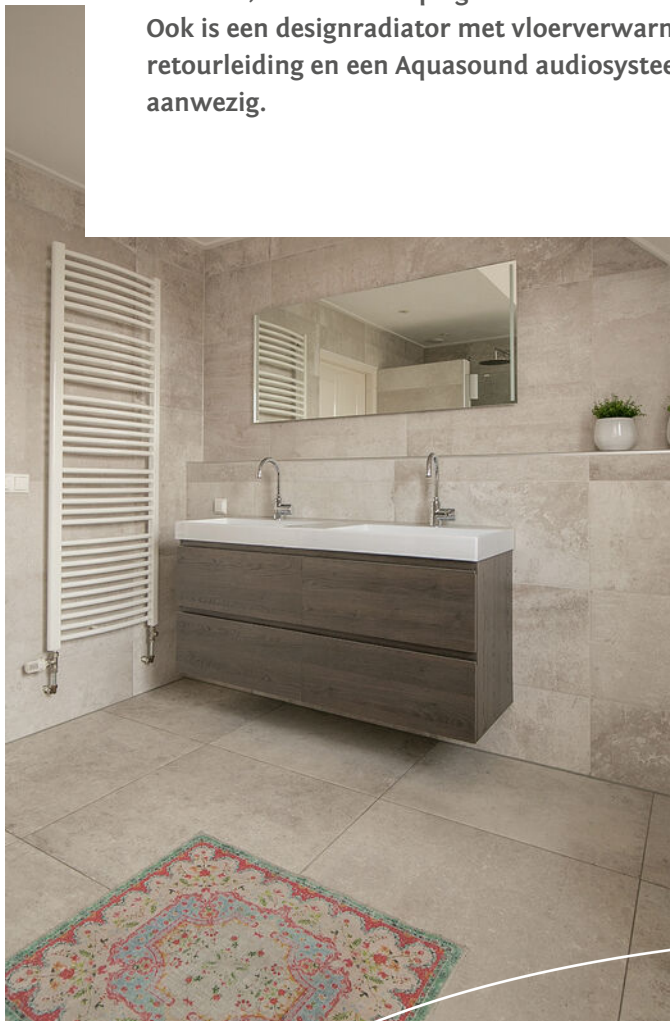








De woning heeft een royale badkamer op de verdieping en een toiletruimte op de begane grond. De badkamer is in 2019 vernieuwd en zeer compleet uitgevoerd. Zo is de ruimte voorzien van luxe stenen tegels, een inloopdouche met regen- en handdouche, dimbare inbouwspots, een dubbele wastafel, verwarmde spiegel en een wandcloset. Ook is een designradiator met vloerverwarming op retourleiding en een Aquasound audiosysteem aanwezig.







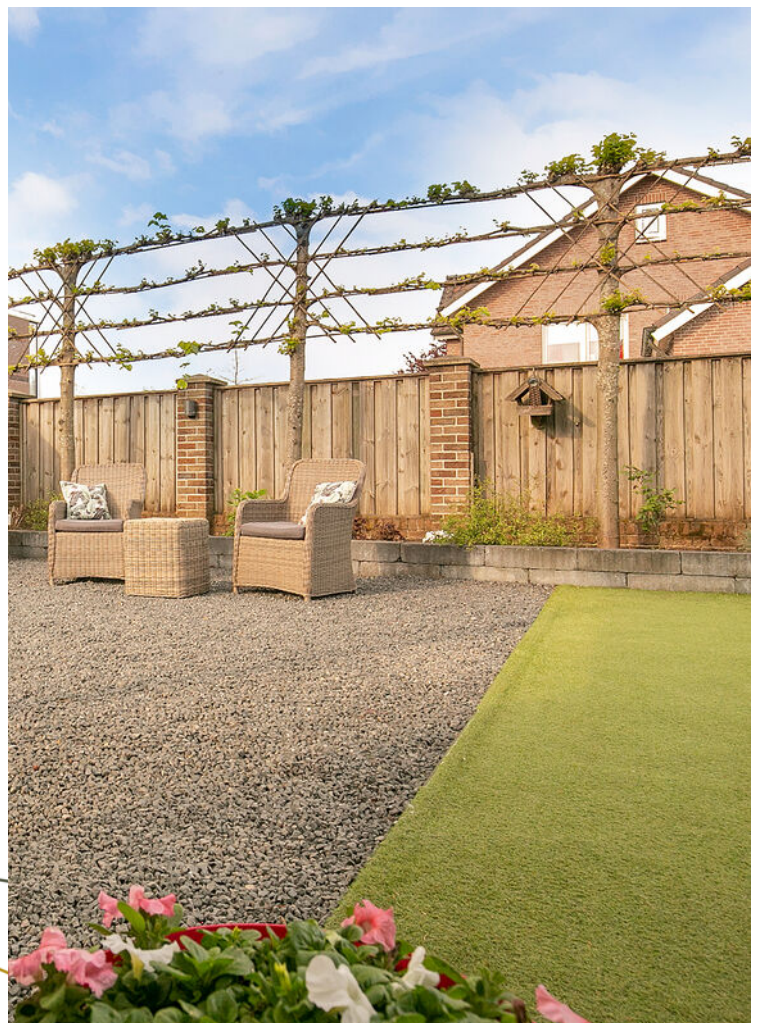


## *Tuin & garage*

De woning is gelegen op een royaal hoekkavel van 481 vierkante meter. Aan de woning is een royale en inpandig bereikbare garage gebouwd, welke volledig in spouw is uitgevoerd en voorzien is van dak-, vloer-, muurisolatie en verwarming. Ook is een waterspoelbak met warm en koud water aanwezig. In de garage is een bijkeuken aanwezig met vaste kastruimte en een wasmachine-, droger- en c.v.-opstelling (Remeha, bouwjaar ca. 2009). Verder is de garage voorzien van openslaande deuren naar de brede carport, een loopdeur naar terras en toegang tot de hal/entree.

Aan de woning is verder recent een overkapping gerealiseerd welke is uitgevoerd met twee lichtkoepels.

De achtertuin is gesitueerd op het noordoosten en als de zon schijnt biedt de tuin door de omvang vrijwel altijd wel ergens een plek om in de zon of juist in de schaduw te zitten. De tuin is onderhoudsvriendelijk uitgevoerd en voorzien van leilindes. Ook de voortuin is mooi aangelegd met beukenhagen en leilindes en afgebakend met een stenen muur voorzien van hekwerk.









# Plattegrond Begane grond

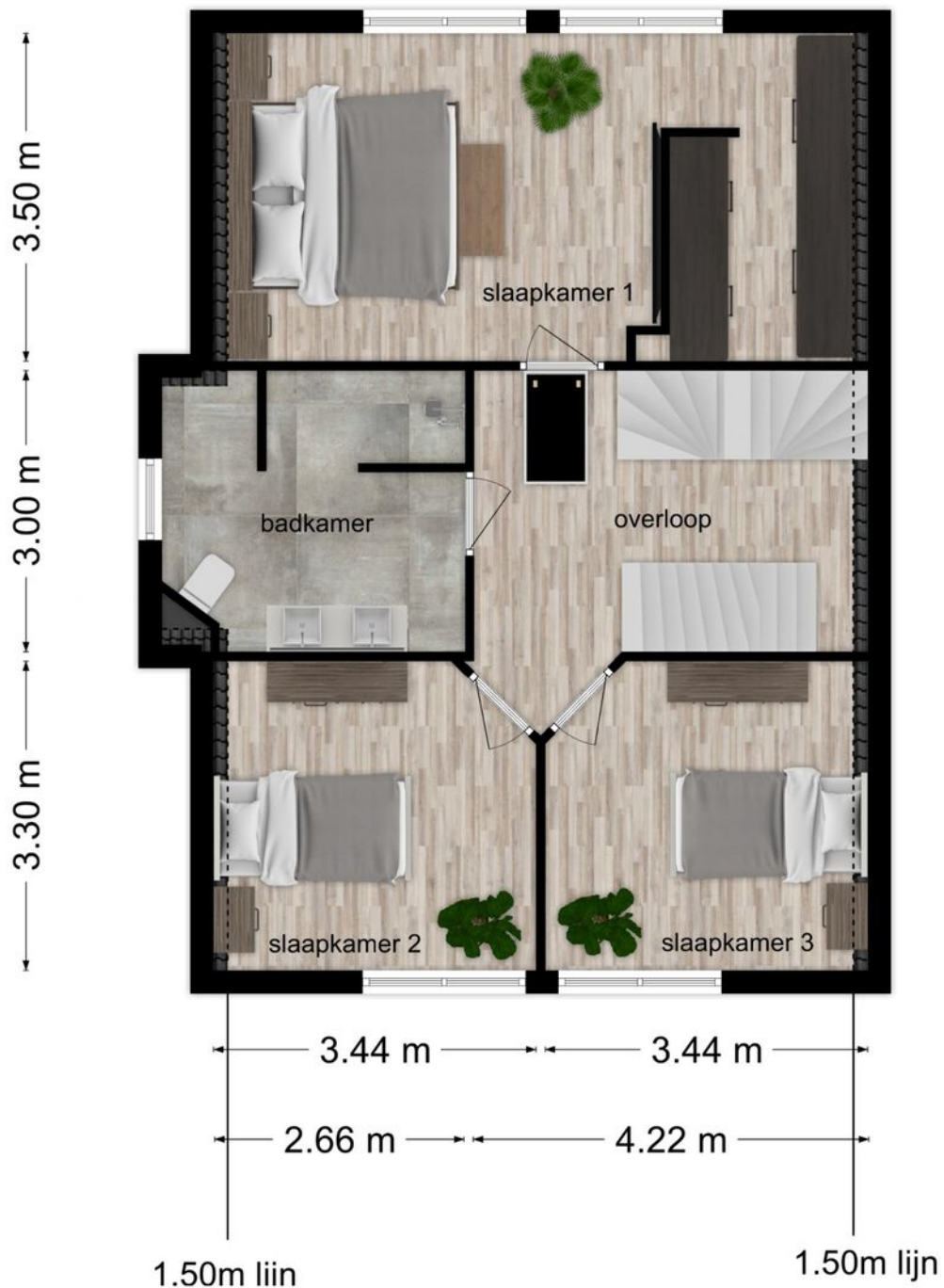


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



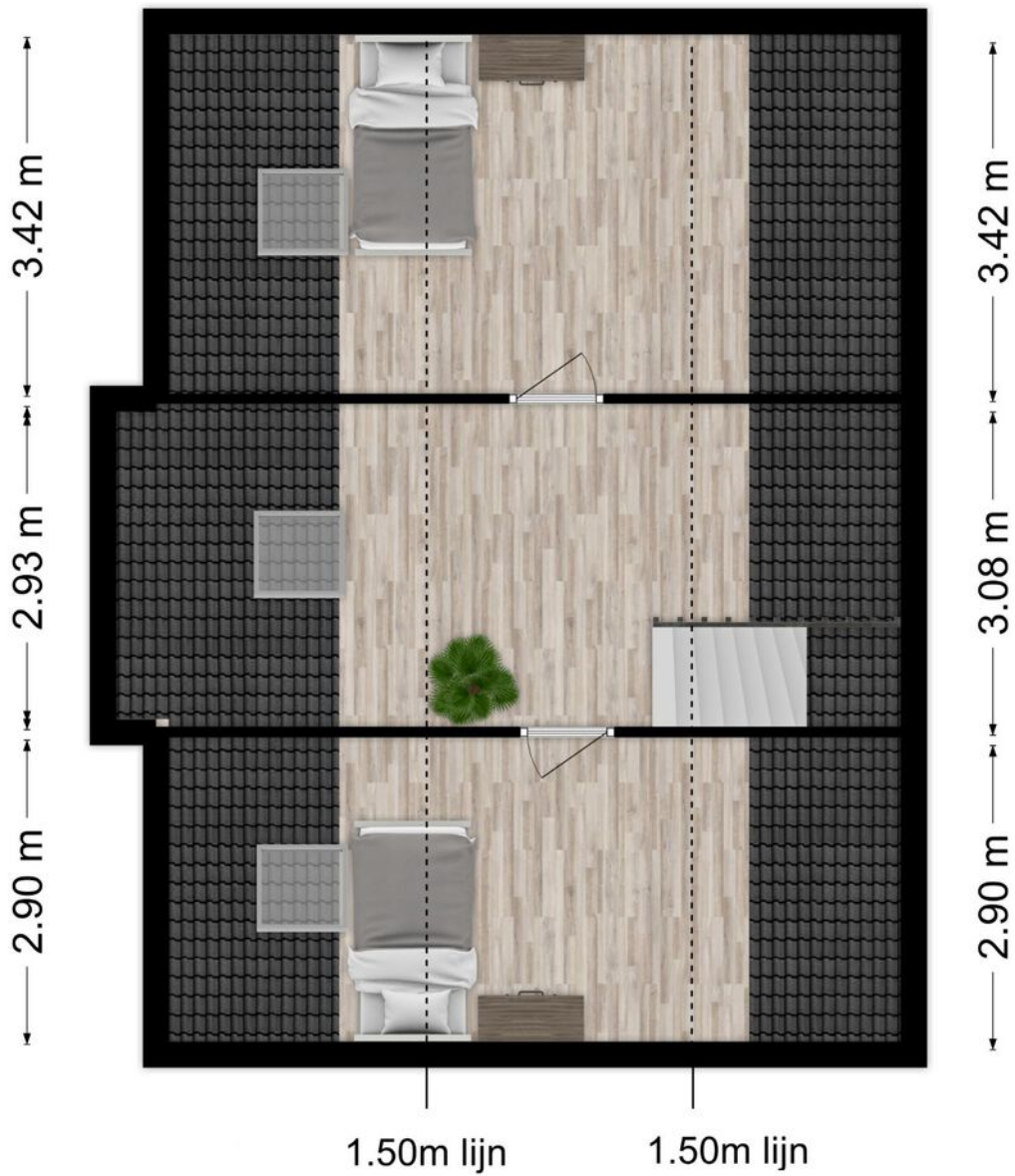


# Plattegrond *Eerste verdieping*





# Plattegrond Tweede verdieping





# Kadastrale kaart





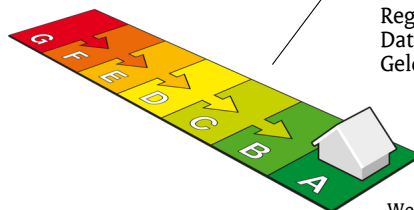


# Energie label woning

Groenling 59  
7463BH Rijssen

BAG-ID: 1742010000008985

Veel besparingsmogelijkheden



## Energie label A

Registratienummer 371386834  
Datum van registratie 27-04-2020  
Geldig tot 27-04-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning	
	Bouwperiode	2000 t/m 2005	
	Woonoppervlakte	>140 m <sup>2</sup>	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaapruiimte(s)	HR glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging	

### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

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 Louise Padmos  
Examnummer 31931632  
KvK nummer 71370137

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](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

### Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

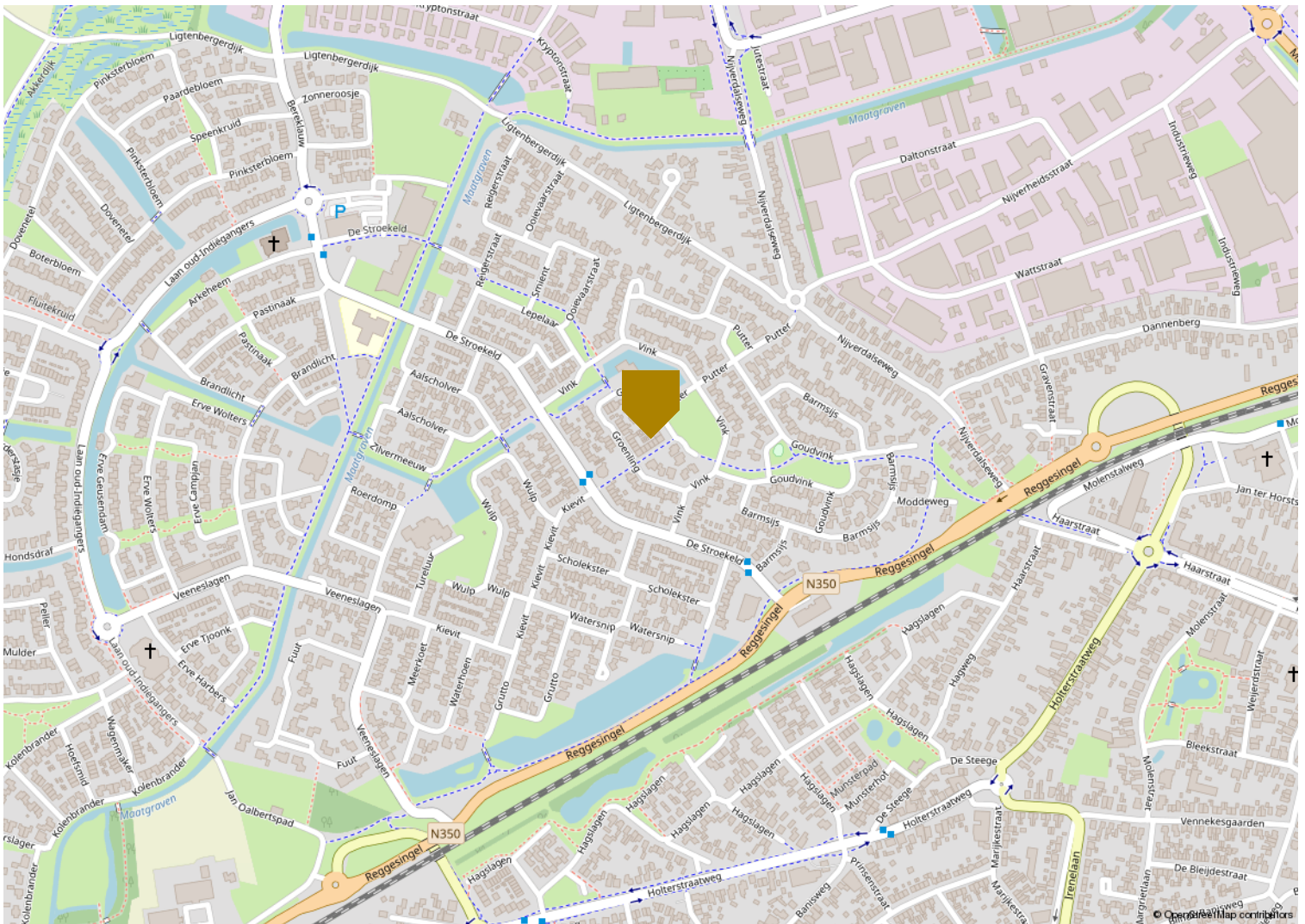
Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.



# Locatie op de kaart

Tekst

Tekst  
Tekst





# 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!







*Mooi 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 48 11 59 29



**Andries Slagman**  
Makelaar  
andries.slagman@tenhove.nl  
06 46 45 44 46

**Ilse Wolters**  
Binnendienst  
info@tenhove.nl  
0548 540868



**Arno ten Hove**  
Binnendienst  
a.tenhove@tenhove.nl  
0548 540868



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





# Lijst van zaken

## Adres te verkopen woning: Groenling 59 te Rijssen

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

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

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Tuin</b>				
Beplanting	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting en verlichtingsarmaturen buiten	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar, bewegingsmelder	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werkbank in berging / garage	<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
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Woning</b>				
Vlaggenmast / vlaggenstokhouder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
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-zonnescherf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
Vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

# *Lijst van zaken*

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Woning</b>				
Raambekleding beneden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>
Raambekleding boven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>
Gordijnrails / ophangsystemen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>
-				
Vloerbedekkingen beneden	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	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	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"/>
Lichtdimmers	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting, lampen, verlichting binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
-	<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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
Vaste kast begane grond	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaste kast slaapkamer	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kapstok	x	<input type="checkbox"/>	<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:				
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"/>
-	<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: Groenling 59 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?  
(denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen en erfafscheidingen) **Nee**
- 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**
- 3. Publiekrechtelijke beperkingen**  
Is de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing, of een voorstel daartoe? **Nee**  
Is er sprake van ruilverkaveling? **Nee**  
Is er sprake van onteigening? **Nee**  
Zijn er bijzonderheden inzake streekplan, bestemmingsplan of bijzondere bestemming? **Nee**
- 4. Kadastrale grenzen**  
Wijkt de huidige terreinafscheiding volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
- 5. Grens met de burens**  
Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of erfafscheiding gebouwd op grond van de burens, of andersom? **Nee**  
Van wie is de erfafscheiding?  
 Gedeeld met de burens  
 Eigendom  
 Onbekend  
 Anders, namelijk \_\_\_\_\_  
Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
- 6. Verhuur**  
Is het woonhuis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of aan anderen in gebruik gegeven? **Nee**
- 7. Procedures**  
Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening) **Nee**
- 8. Monumenten, beschermd stads,- of dorpsgezicht**  
Is u bekend of er een aanvraag loopt voor, of een besluit genomen is tot een aanwijzing van uw pand:  
a. als beschermd monument **Nee**  
(ex. art. 3,4 of 6 Monumentenwet)  
b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht **Nee**  
(ex. art. 35 Monumentenwet)  
c. gemeentelijk monument **Nee**  
d. beeldbepalend pand **Nee**

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)



**9. Onderhoudscontracten**

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

**Nee**

Nadere bijzonderheden:

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

**10. Aanschrijvingen**

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

**Nee**

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

**Nee**

**11. Terug te vorderen subsidies**

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

**Nee**

**12. Onbewoonbaarverklaring**

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

**Nee**

**13. a. Verbouwing**

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

**Nee**

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

dubbele beglazing

**Ja**

ja, de woning is volledig voorzien van dubbele beglazing

ja, de woning is deels voorzien van dubbele beglazing:

dakisolatie

**Ja**

ja, de woning is volledig voorzien van dakisolatie

ja, de woning is deels voorzien van dakisolatie:

muurisolatie

**Ja**

ja, de woning is volledig voorzien van muurisolatie

ja, de woning is deels voorzien van muurisolatie:

vloerisolatie

**Ja**

ja, de woning is volledig voorzien van vloerisolatie

ja, de woning is deels voorzien van vloerisolatie:

overige mededelingen met betrekking tot isolatievoorzieningen:

Voorzien van uitstekende isolatievoorzieningen conform bouwjaar 2002. Ook de garage is voorzien van dak-, vloer- en muurisolatie. De woning heeft Energielabel B.

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?

2018 (waarbij de magnetron en vaatwasser iets ouder zijn)

## e. Badkamer en toiletruimte

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

2019

## f. Platte daken

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

Aanbouw 2018

- 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**  
Is het pand voor zover u bekend geheel/gedeeltelijk aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels? **Nee**
- 17. Fundering**  
Is het u bekend dat er problemen zijn met de fundering? **Nee**  
Is de fundering in het verleden hersteld? **Nee**  
Opmerking: in de hoek van de achtertuin is een gedeeltelijke fundering aanwezig welke dienst zou doen als fundering voor een tuinhuis. Deze is echter niet gerealiseerd.
- 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**

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)



- 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 trapkast.
- Is er sprake van vloerverwarming? **Ja**
- Zo ja, waar en welk type?  
Gehele begane grond als hoofdverwarming, badkamer (retourleiding c.v.).
- 
- 20. CV installatie**
- Bouwjaar CV ketel: 2009
- Type / model / merk CV ketel: Remeha Quinta HR 35C
- Werkt de ketel probleemloos? **Ja**
- Wanneer was de laatste onderhoudsbeurt? September 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? **Ja**
- Zijn er rolluiken / screens / zonnenscherm(-en) aan de buitenzijde Van de woning aangebracht? **Ja**
- Toelichting (bouwjaar, handbediening of elektrisch, etc.)  
Rolluiken volledig in spouw ingebouwd, in gehele woning. Begane grond is elektrisch bedienbaar uitgevoerd met motoren van 2018.
- 22. Verontreinigingen**
- Is het u bekend dat de bodem verontreinigd is of dat er een reden is om te vermoeden dat de bodem verontreinigd is? **Nee**
- Heeft de Gemeente of de Provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? **Nee**  
(bijv. art. 55 Wet Bodembescherming)
- Is er een (ondergrondse) huisbrandolietank aanwezig of aanwezig geweest? **Nee**
- Zijn er in, op of om het pand asbesthoudende materialen verwerkt? (golfplaten dakbedekking, isolatiemateriaal, eternietbeplating, beschoeiing, et cetera) **Nee**

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

# Informatiebijlage

- 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 latere verbouwingen, et cetera. Voor een juist beeld kunt u het beste ter plaatse kijken en bij Ten Hove Makelaardij informeren hoe de plattegronden tot stand zijn gekomen.
  - Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie, aan de hand van de door verkoper overlegde plattegronden. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel de woning met veel zorg is opgemeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.
  - Koper heeft een onderzoeksplicht naar onder andere de bouwkundige staat van de onroerende zaak. Indien koper twijfelt over de bouwkundige staat dient koper zelf onderzoek te (laten) doen.
- 26. Ondertekening**  
Opdrachtgever staat in voor de juistheid van de verstrekte gegevens en vrijwaart de makelaar voor alle eventuele aanspraken indien mocht blijken dat de gegevens onjuist zijn. Het object blijft voor risico van opdrachtgever, en deze dient het object uitgebreid verzekerd te houden, toezicht te houden, en waar nodig voorzorgsmaatregelen te treffen tegen de gevolgen van onheilen van buitenaf en gebreken van de zaak zelf (voorbeelden: 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**