



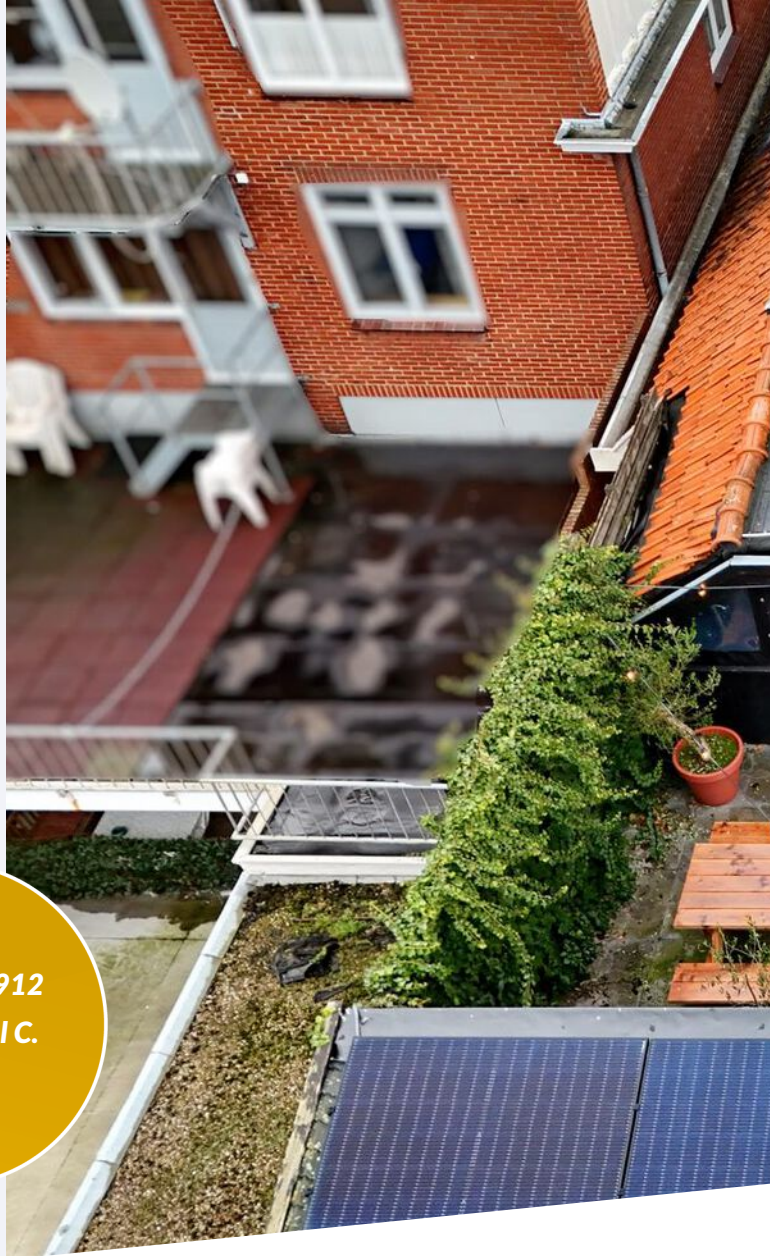
De Hagen 98

Vraagprijs € 495.000 k.k. | RIJSSEN

WAAROM U HIER WILT WONEN

- ✓ Uitzonderlijk ruime, luxe 5-kamer maisonnette woning;
- ✓ Sfeervolle woning en eigentijdse afwerking;
- ✓ Hartje centrum van Rijssen;
- ✓ Met gedeeld oprit naar eigen garage;
- ✓ Overdekte trapopgang naar groot dakterras (67 m²!).

Bouwjaar 1912
energielabel C.



In het centrum van Rijssen bieden wij deze luxe en zéér ruime maisonnette woning (5-kamerappartement) te koop aan. Aan de achterzijde van het pand leidt een gedeelde oprit naar de eigen garage en de overdekte trapopgang. De trap geeft toegang tot het grote dakterras, waar sprake is van bijzonder veel privacy. Vanwege de ligging is deze buitenruimte, met grote overkapping, zonovergoten. Diverse, op het dakterras aanwezige zaken worden ter overname aangeboden. Denk bijvoorbeeld aan de mooie buitenkeuken, een sfeerhaard en verlichting. Op

de overkapping zijn zonnepanelen geplaatst, die bij de koop zijn inbegrepen. Qua verduurzaming zien we HR+ beglazing en een nageïsoleerde kap. De vele extra's blijken buitenshuis, maar ook inpandig. Zoals op de foto's is te zien, is deze woning smaakvol afgewerkt en voorzien van eigentijds sanitair en een moderne inbouwkeuken. De indeling van de woning is verrassend. De woonruimte strekt zich uit over 2 woonlagen, die verbonden zijn met een vaste trap. We zien diverse vaste (inloop)kastruimte, werkruimte en 3 mooie slaapkamers. De grote badkamer is gelegen op de 1e woonlaag. Deze



is bereikbaar vanuit de masterbedroom. Op de 2e woonlaag treffen we een extra douchegelegenheid met wandcloset. Super praktisch natuurlijk, wanneer familie of vrienden blijven logeren na een gezellig zomerfeest op het grote dakterras! In voorbereiding op de verkoop het appartement nauwkeurig ingemeten. Uit de plattegronden en het uitgebreide meetrapport (NEN 2580) blijkt een woonoppervlakte van maar liefst 174 m² en een bruto woninginhoud van 721 m³. De foto's spreken boekdelen. We laten deze uitzonderlijke appartementswoning graag aan je

zien door middel van een persoonlijke bezichtiging. Materialen en kleurstelling zijn met elkaar in harmonie. Kosten nog moeite zijn gespaard om het geheel naar een hoog niveau van afwerking en wooncomfort te krijgen. De ruimtes ademen rust, huiselijke sfeer en wooncomfort. Vanuit de woonkamer aan de voorzijde kijk je uit over de Grotestraat. De bruisende stadskern met een regionaal bekend verscheidenheid aan leuke winkels en eetgelegenheden ligt letterlijk onder het raam. Voorzieningen bevinden zich dus allemaal op loopafstand. Onverwacht visite, dus snel even





NOG MEER VOORDELEN

- ✓ Fijne overkapping en véél privacy op het zonnige dakterras;
- ✓ Vaste trap van 1e naar 2e woonlaag;
- ✓ Prachtige indeling, met 2 badkamers;
- ✓ Veel vaste (inloop)kastruimte;
- ✓ Nageïsoleerd, HR+ glas en v.v. zonnepanelen.

**Geweldig, royaal
dakterras**



een boodschap doen? De winkels zijn een verlengde van jouw voorraadkast! Tijdens een persoonlijke bezichtiging zul je vast overtuigd raken van alle andere voordelen van dit uitzonderlijke object. Wij zijn enthousiast! Jij ook? Dan gaan we graag samen op pad om binnenshuis sfeer te proeven. De verkoopvoorbereidingen zijn afgerond. We kijken ernaar uit om je rond te leiden en je de indeling en de pluspunten te laten zien. Met behulp van deze tekst en de foto's geven we je een eerste indruk van dit appartement; met een verwijzing naar de plattegronden die je op de

diverse websites kunt bekijken. Die geven namelijk een goede indruk van de uitzonderlijke maatvoeringen. Aan wie mogen we binnenkort de sleutels geven van dit appartement aan De Hagen/Grotestraat? De makelaars van Otten & Flim plannen graag een persoonlijke bezichtiging. Tijdens de bezichtiging ontvang je ook de verkoopinformatie, zoals een brochure. In die brochure lees je wat er bij de koop is inbegrepen, of wat ter overname aangeboden wordt. In aanvulling op de verkoopdocumentatie die je tijdens de bezichtiging ontvangt is er vaak aanvullende



documentatie, zoals een vragenlijst van de verkoper beschikbaar in je eigen Move-omgeving, onder 'documentatie' van dit appartement. Betaalbare maandlasten

Weten of de financiering van dit stadsappartement in jouw plaatje past? Benieuwd naar betaalbare maandlasten? Wees verstandig en kom beslagen ten ijs: plan een financieel adviesgesprek met een adviseur van Veldsink - Otten & Flim. Gedegen advies stelt je in staat om de juiste keuzes te maken. Veldsink - Otten & Flim helpt daar graag bij!

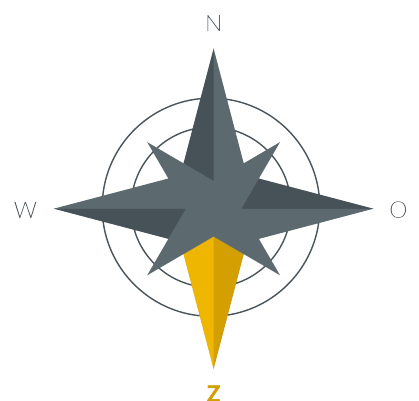
Otten & Flim staat voor kwaliteit. Daarom is de verkoopdocumentatie van deze maisonnettewoning met zorg opgesteld. Vermelde maatvoeringen en gepubliceerde plattegronden zijn opgesteld volgens de Branche Brede Meetinstructie; gebaseerd op NEN2580, met een onderverdeling in verschillende gebruiksoppervlakten. Omdat de publicatie van ingevoerde gegevens via diverse, externe kanalen verloopt, kan Otten & Flim geen aansprakelijkheid aanvaarden voor onjuiste weergave van informatie.



KENMERKEN VAN DEZE WONING

- Soort woning : maisonnette
- Bouwjaar : 1912
- Woonoppervlakte : 174 m²
- Perceeloppervlakte : 0 m²
- Inhoud : 721 m³
- Totaal aantal slaapkamers : 3

Oriëntatie achtertuin





Isolatie

- Spouwmuren : ja
- Vloerisolatie : n.v.t.
- Muurisolatie : ja
- Dubbel glas : ja
- Kapisolatie : ja

Energie

- Gasaansluiting : ja
- Zonnepanelen : ja
- CV ketel bouwjaar : 2017

Energielabel

Deze woning heeft energielabel C.





Royale woonkamer
met eetgedeelte





Heeft u vragen?

Bel ons: 0548 - 544 333

Mail ons: makelaardij@otten-flim.nl



Maarten Otten Sr.

Directeur



Maurits ter Harmsel

Makelaar



Gerrit Luytjes

Makelaar



Maarten Otten Jr.

Makelaar

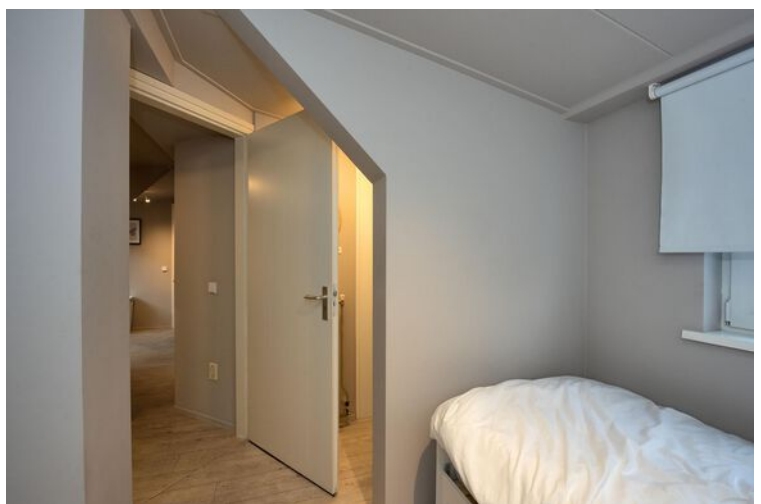
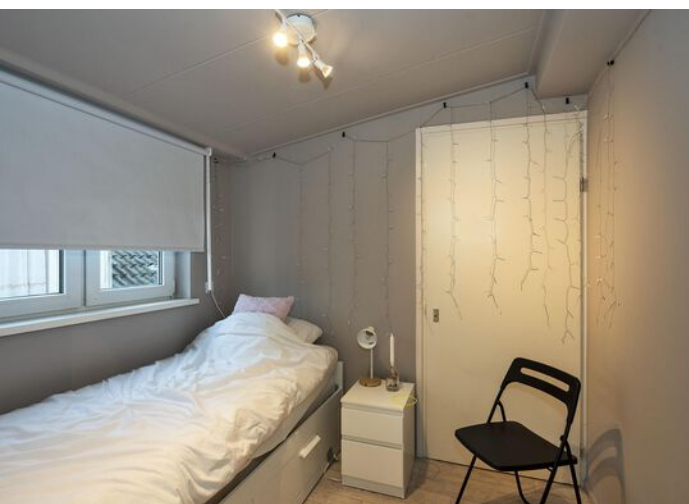




Royale slaapkamer









Moderne keuken met
diverse
inbouwapparatuur

PLATTEGROND



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

2e VERDIEPING

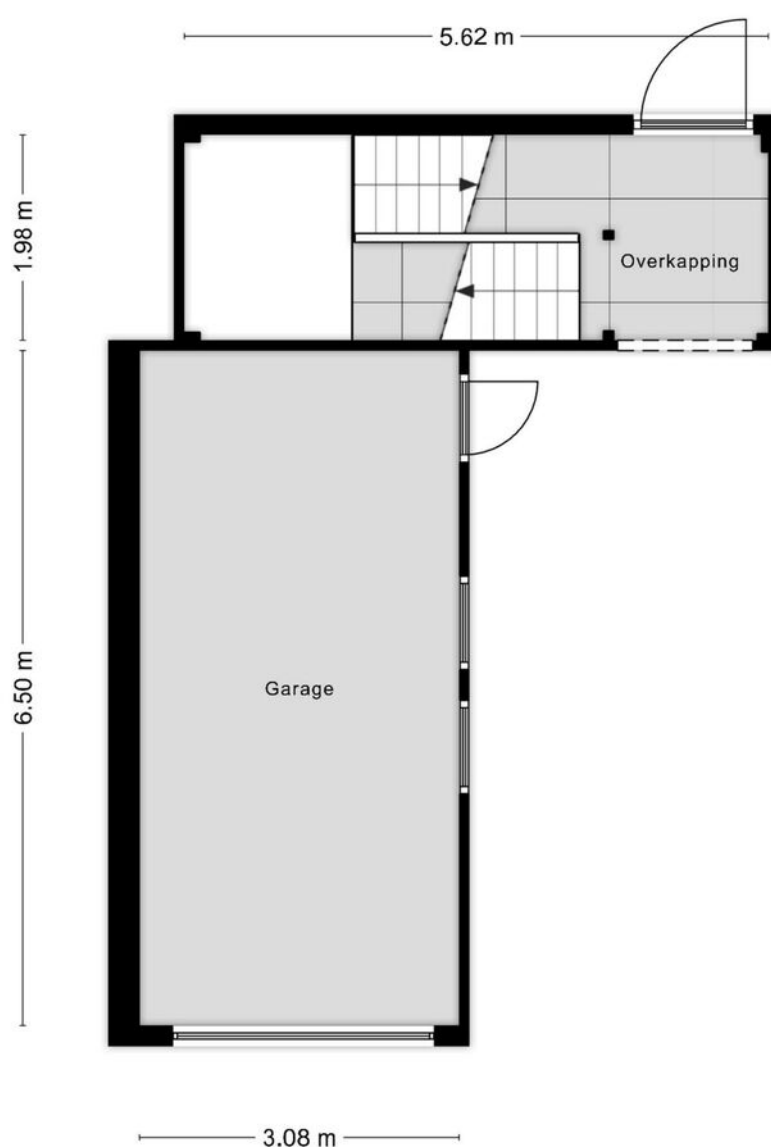
PLATTEGROND



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

Garage en overkapping

PLATTEGROND



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

Aantekeningen:

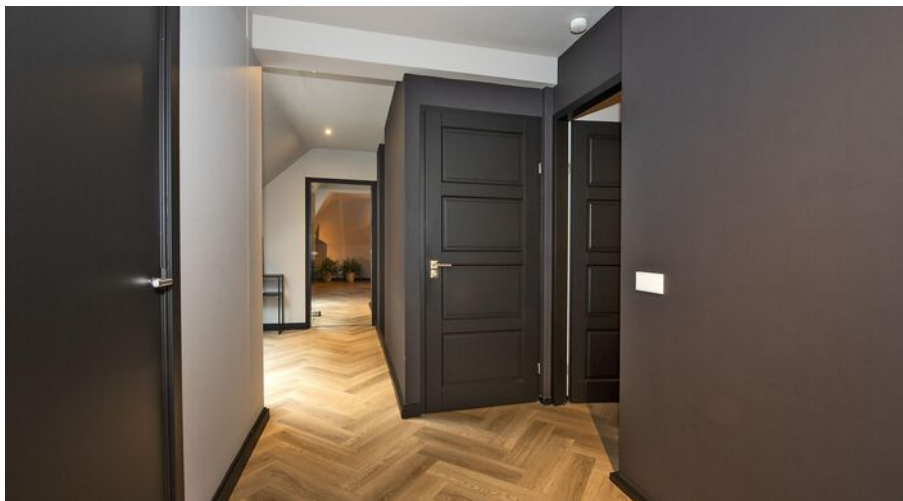


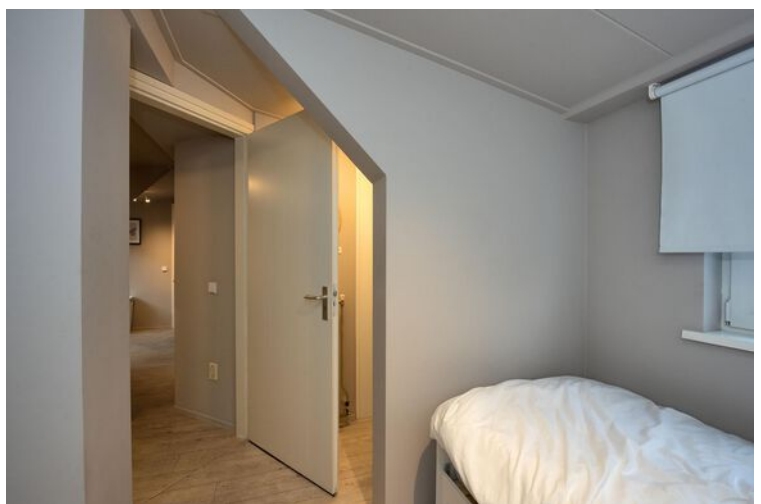
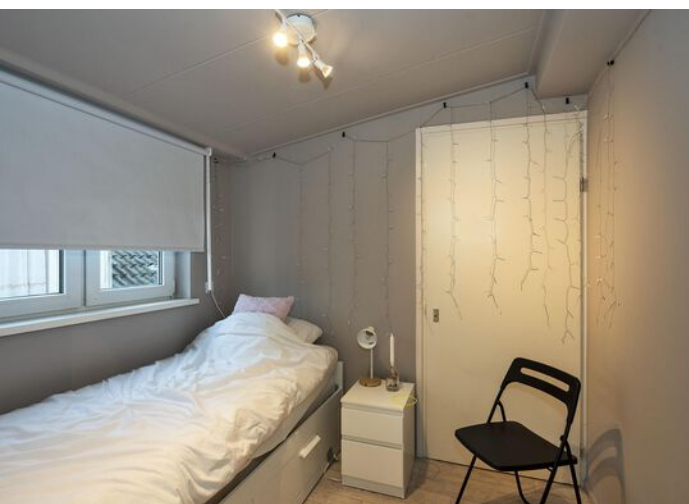
Lined area for taking notes, consisting of 20 horizontal lines.



Overkapping op
dakterrass









Slaapkamer op de 2e verdieping

OVER DE BUURT

Buurtinformatie - Rijssen-Holten / Kern-Rijssen

LEEFTIJD



0 - 14: 7%

15 - 24: 7%

25 - 44: 22%

45 - 64: 19%

65+: 46%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 58%

Zonder kinderen: 34%

Met kinderen: 8%

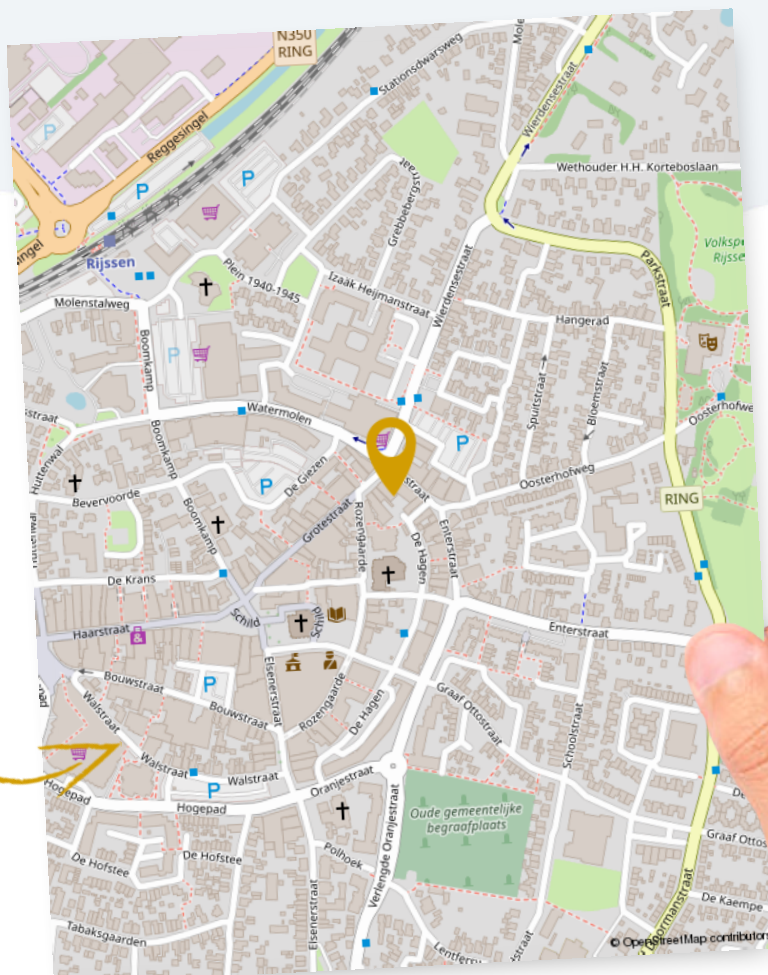
KOOP / HUUR



Koop: 42%

Huur: 58%

Een prachtige
locatie, een
royale
bovenwoning
in Rijssen



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rijssen

Sectie F

Perceel 1263



Voor een eindsituering uitteksel, geleverd op 13 december 2024

De bewaarder van het kadastrer en de openbare registers.

Aan dit uitteksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst van het kadastrer en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



WIJ GAAN VOOR EEN **TOP** **RESULTAAT**

"Het contact verliep soepel en snel. Een eerlijke waardebepaling, die goed was onderbouwd. Na iedere bezichtiging een duidelijke toelichting. Advies tijdens de onderhandeling was deskundig. Gewoon top!"

Fundareview geplaatst op: 13 februari 2020

"Goede begeleiding, kennis van zaken en bij vragen altijd goed bereikbaar. De bezichtigingen verliepen goed en er werd achteraf altijd direct gecommuniceerd door Otten & Flim. Topteam!"

Fundareview geplaatst op: 19 februari 2020

WOW!

GEWELDIGE WONING!

De beste **hypotheek**

0548 544 333 | hypotheken@otten-flim.nl

Een uitgebreide **bezichtiging**

0548 544 333 | makelaardij@otten-flim.nl



Neem contact op!

Otten & Flim

Gemiddelde
beoordeling:

9.0



HYPOTHEKEN

- ✓ Groot aanbod in geldverstrekkers
- ✓ Geen onverwachte, bijkomende kosten
- ✓ Onze adviseurs kijken verder dan uw hypotheek

VERZEKEREN

- ✓ Snelle schadeafwikkeling
- ✓ Altijd uitleg in begrijpelijke taal
- ✓ Uitstekend bereikbaar voor hulp bij schade



We zijn *onafhankelijk* en werken samen met *fijne partijen*



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur

(Gas)kachels

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/
dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te
weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

- Houten werkblad in de nis (koffie hoek)

X

Woning - Keuken

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toiletkast

X

- toilet

X

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige
inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Waterslot wasautomaat

X

Zonnepanelen

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Gashaard buiten

X

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting			X
-------------------	--	--	---

Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Buiten keuken			X

VEELGESTELDE VRAGEN

WIJ HELPEN U GRAAG VERDER

Een huis kopen is geen alledaagse gebeurtenis. Veel begrippen zijn best ingewikkeld. Hier leest u een aantal antwoorden op vragen die veel aan de makelaars van Otten & Flim gesteld worden.

Welke rol speelt de makelaar?

Een verkopend makelaar handelt in het belang van de verkoper en zal daarom opkomen voor de belangen van de opdrachtgever. Natuurlijk zal de makelaar er wel voor zorgen dat de transactie op een aangename en correcte wijze plaatsvindt.

Moet een makelaar kijkers op volgorde inplannen?

Nee, daarvoor geldt geen verplichting. De verkoopprocedure moet wel duidelijk gecommuniceerd worden. Otten & Flim Makelaardij zal er alles aan doen om kijkers op een eerlijke manier in te plannen, uit te nodigen voor een kijkmoment of te noteren op een reservelijst.

Is een makelaar verplicht om transparant te zijn in het aantal kijkers?

Nee. De makelaar hoeft dat soort inhoudelijke informatie niet te delen met kijkers.

Gaan bezichtigingen door tijdens onderhandelingen?

Ja, dat kan. Zo lang er geen overeenstemming is bereikt, zijn bezichtigingen nog mogelijk. De makelaar zal overige kijkers na de bezichtiging op de hoogte stellen van de voortgang.

Is de verkoper verplicht om aan mij te verkopen wanneer ik de vraagprijs bied?

Nee, de vraagprijs wordt juridisch gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te gaan. Wordt de vraagprijs geboden, dan kan de verkoper besluiten om een tegenvoorstel te doen.

Mag de verkoper/makelaar tijdens een onderhandeling de verkoopstrategie nog wijzigen?

Ja, mits dit duidelijk wordt gecommuniceerd. De vraagprijs mag – zelfs tijdens onderhandelingen – worden verhoogd, of er kan bijvoorbeeld een verkoop bij inschrijving plaatsvinden.

Wat zijn (on)roerende zaken?

Een woonhuis of appartement wordt ook wel de onroerende zaak genoemd. Bij een huis horen ook roerende zaken. Die staan vaak op een lijst die u van de verkoper/makelaar ontvangt. Op de lijst staat aangegeven welke roerende zaken bij de koop zijn inbegrepen, of ter overname worden aangeboden.

Wat zijn kosten koper?

De koper betaalt kosten om eigenaar te worden van het huis. Denk hierbij aan Kadasterkosten, notariskosten en 2% overdrachtsbelasting. De kosten voor een eventuele financiering worden – hoewel de koper deze wel betaalt – niet tot de kosten koper gerekend. En de makelaarskosten zijn voor rekening van de verkoper.

Vrij op naam, wat houdt dat in?

In dat geval neemt de verkoper de leveringskosten en belastingen voor zijn rekening. Nieuwbouw wordt vaak vrij op naam (v.o.n.) aangeboden.

Voor vragen loopt u gewoon bij ons binnen

Waarvoor is een voorlopige koopakte?

In een voorlopige koopakte worden de mondelinge afspraken tussen koper en verkoper vastgelegd. Er wordt gesproken over ‘voorlopige’, omdat de koopakte een voorloper is op de notariële leveringsakte. De koopakte wordt doorgaans binnen een paar dagen nadat het mondelinge akkoord is bereikt, ondertekend. De koper heeft een kopie van de akte nodig bij het aanvragen van zijn financiering.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Een koper of verkoper kan zich beroepen op een ontbindende voorwaarde, om daarmee de koopovereenkomst te ontbinden. Wilt u een ontbindende voorwaarde opnemen in de overeenkomst (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van uw financiering), dan dient u dat bij het uitbrengen van uw bod duidelijk kenbaar te maken. In de koopakte staat omschreven tot welke datum

de koop ontbonden kan worden. Behalve een financierings-voorbehoud is een voorbehoud van bouwtechnische keuring bijvoorbeeld ook mogelijk. De verkoper beslist of hij de ontbindende voorwaarde in de overeenkomst accepteert. Een ontbindende voorwaarde verstrijkt stilzwijgend.

Heb ik als koper bedenktijd?

U heeft als koper 3 dagen wettelijke bedenktijd. Binnen deze termijn kunt u zonder reden op te geven en zonder gevolgen afzien van de koop. De bedenktijd start op de dag nadat u een kopie heeft gekregen van de getekende koopakte. Een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag telt niet mee. De bedenktijd wordt dan verlengd.

Voor wie is de onderzoeksplicht?

Een koper heeft een onderzoeksplicht. Dat houdt in dat de koper zowel de bouwtechnische als de juridische zaken rondom de woning zelf moet onderzoeken. Bouwtechnische zaken kunt u als koper laten onderzoeken door een bouwtechnicus. Juridische zaken hebben veelal betrekking op het bestemmingsplan of afspraken die gemaakt zijn met eigenaren van aangrenzende percelen. Sommige zaken kunt u opvragen bij de gemeente. U kunt de verkoper ook vragen naar bepaalde zaken.

Stel ook gerust vragen tijdens de bezichtiging

Wat houdt de mededelingsplicht in?

Een verkoper moet rekening houden met de belangen van de koper. Feiten die bij de koper niet bekend zijn, moeten dus door de verkoper worden meegedeeld. Te denken valt aan lekkages; ook als er enkel het vermoeden van lekkage bestaat. Eigenschappen die gewoon waarneembaar zijn, hoeven niet expliciet te worden gemeld. Wel dient de verkoper aanvullende informatie te verstrekken als een koper daarom vraagt.

Wat doet de notaris?

Bij de notaris vindt de officiële overdracht (levering) van de woning plaats. De notaris stelt daarom een leveringsakte op. Deze akte is gebaseerd op de eerder opgemaakte, voorlopige koopakte. Indien u de woning financiert met een hypotheek, wordt bij de notaris ook een hypotheekakte getekend. De levering bij de notaris wordt ook wel aangeduid als het 'passeren van de akte van levering'.

Is een bankgarantie of waarborgsom altijd van toepassing?

Ja, vrijwel altijd. Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt, verlangt de verkoper een zekerheidsstelling. De koper dient een bankgarantie te stellen of een waarborgsom te storten. Het bedrag is 10% van de overeengekomen koopsom.

Wat gebeurt er als de koper zijn verplichtingen niet na kan komen?

Komt de koper zijn verplichtingen niet na, dan is hij minimaal 10% boete verschuldigd. Uiteraard geldt de boete niet in geval de koper de overeenkomst tijdig ontbindt op grond van een overeengekomen, ontbindende voorwaarde.

Wanneer krijgt de koper de sleutel?

De sleuteloverdracht vindt plaats op de afgesproken en in de koopakte opgenomen datum. Koper en verkoper mogen alleen van die datum afwijken indien ze het daarover samen eens zijn.



Schrijf u in op
otten-flim.nl

ZOEKERS MET EEN STREEPJE VOOR

Als eerste weten welke woning te koop is?

Nog geen geschikt huis gevonden? Schrijft u zich dan in bij Otten & Flim. Ingeschreven zoekers hebben namelijk een streepje voor.

Schrijft u zich in als woningzoeker, dan bent u als eerste op de hoogte van het nieuwste aanbod. Nog voordat het op Funda staat.



Klanten van *Otten & Flim* lenen gratis
deze ruime verhuis - aanhangwagen

UW EIGEN HUIS VERKOPEN?

KIES VOOR OTTEN & FLIM!

Met liefde voor ons vak zijn wij in staat om uw huis **snel en voor een goede prijs te verkopen**. Alleen het beste resultaat telt. **Klantervaringen** vormen de basis van ons succes. Het inschakelen van Otten & Flim is een investering die u dubbel en dwars **terugverdiend**.

- ✓ Indrukwekkende verkoopscores & klanttevredenheid
- ✓ Razendsnel schakelen & voor afspraken alle tijd nemen
- ✓ Makelaars met mensenkennis & liefde voor het vak.
- ✓ 100% vrijblijvende waardebeoordeling



Rijssen

Stationsdwarsweg 9

7461 AR Rijssen

Tel: 0548 - 544 333

info@otten-flim.nl



Verkooptips? Download onze **gratis** e-book online op **otten-flim.nl**

Otten & Flim



**BEZOEK ONS,
WIJ ADVISEREN U GRAAG**

Contactgegevens

Stationsdwarsweg 9
7461 AR Rijssen

Tel: 0548 - 544 333
gewoon@otten-flim.nl



WWW.OTTEN-FLIM.NL

