



Johannes Vermeerstraat 33

€ 299.000 k.k. | RIJSSEN

WAAROM U HIER WILT WONEN

- ✓ Op korte termijn te aanvaarden starterswoning;
- ✓ Oriëntatie op het Oosten;
- ✓ Met stenen berging en een achterom.

Bouwjaar 1965
energielabel D.



Aan de Johannes Vermeerstraat staat deze snel te aanvaarden tussenwoning met stenen berging te koop. Een betaalbare kans voor starters op de woningmarkt. De woning biedt 3 slaapkamers op de 1e verdieping en een 4e slaapkamer op de zolder. Daar is sprake van een dakkapel. Om je een idee te geven hoe makkelijk de woning cosmetisch naar een hedendaags niveau kan worden aangepast, hebben we een aantal visualisaties toegevoegd aan de foto's. Dit zijn aanpassingen zonder vergaande verbouwingen. De indeling van de woning hoeft niet te worden aangepast.

In voorbereiding op de verkoop is de woning nauwkeurig ingemeten. Uit de plattegronden en het uitgebreide meetrapport (NEN 2580) blijkt een woonoppervlakte van 88 m² en een bruto woninginhoud van 313 m³. In de prijsstelling is rekening gehouden met technische en functionele veroudering binnenshuis. Daarom zal in de koopakte een algemene ouderdomsclausule worden opgenomen. Er dient een renovatie plaats te vinden, hetgeen natuurlijk mooie kansen biedt. Je hebt daardoor de gelegenheid om een woonhuis te realiseren dat technisch en cosmetisch weer volledig



eigentijds is. Een handige klusser uit je vrienden- of familiekring kan tijdens de bezichtiging misschien met je meekijken en een indicatie geven van de haalbaarheid van jullie renovatieplannen? Informeer eens bij een hypotheekadviseur naar de mogelijkheden van een bouwdepot. Een adviseur van Otten & Flim kan je óók meer vertellen over overheidssubsidies (ISDE) ten aanzien van verduurzaming. Er is sprake van Energielabel D. Onder bepaalde voorwaarden krijg je in 2025 een flink deel van de verduurzamingskosten vergoed.

We gaan graag samen met jou op pad om binnenshuis sfeer te proeven. De verkoopvoorbereidingen van deze tussenwoning zijn afgerond. We kijken ernaar uit om je rond te leiden en je de indeling en de mogelijkheden te laten zien. Met behulp van deze tekst en de foto's geven we je een eerste indruk van dit huis; met een verwijzing naar de plattegronden die je op de diverse websites kunt bekijken. Die geven namelijk een goede indruk van de ruime maatvoeringen en potentie van deze gezinswoning aan de Johannes Vermeerstraat.

NOG MEER VOORDELEN

- ✓ Vaste trap en een 4e slaapkamer;
- ✓ Reeds v.v. dakkapel;
- ✓ Mooie renovatie- en verduurzamingsmogelijkheden.

*Oriëntatie op het
Oosten.*



De indeling binnenshuis is als volgt:

Begane grond: de entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Achter de voordeur zien we een ontvangsthall die toegang geeft tot de dichte keuken. We noteren hier de meterkast, de open trapopgang en het toilet. De keuken is voorzien van een gedateerd keukenblok. Er is sprake van een doorzon woonkamer met een houten afwerkvloer. Achter de woning noteren we een overkapping die de woning met de stenen berging verbindt. In de berging is de cv-ketel opgesteld. We

lopen terug naar de entree en via de trapopgang bereiken we de eerste verdieping van de woning.

Eerste verdieping: deze woonlaag is verdeeld in een overloop, een gedateerde doucheruimte en 3 slaapkamers. Op de overloop zien we een vaste trap die toegang geeft tot de tweede verdieping.

Tweede verdieping: deze topetage bestaat uit een voorzolder en een zolderkamer met dakkapel.



Belangenbehartiging/
niet-zelfbewoningsclausules

De belangen van de verkopers worden (deels) door bewindvoerders behartigd. De bewindvoerders hebben de woning zelf niet bewoond en kunnen kijkers/kopers niet informeren op een manier zoals een voormalige bewoner dat kan. Mede daarom zal in de koopakte een niet-bewoningsclausule worden opgenomen. In de koopakte zal ook een ontbindende voorwaarde worden opgenomen dat de kantonrechter toestemming verleent voor de verkoop en levering. Daarnaast zal in de

koopakte worden aangetekend dat de verkoper de afwezigheid van asbesthoudende materialen niet garandeert. Ook zal het risico van de aanwezigheid van bodemvervuiling voor koper zijn.

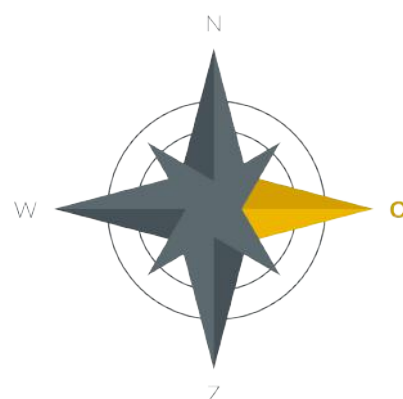
Weten of de financiering van dit huis in jouw plaatje past? Benieuwd naar betaalbare maandlasten? Wees verstandig en kom beslagen ten ijs: plan een financieel adviesgesprek met een adviseur van Veldsink - Otten & Flim. Gedegen advies stelt je in staat om de juiste keuzes te maken. Veldsink - Otten &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



KENMERKEN VAN DEZE WONING

- Soort woning : eengezinswoning
- Bouwjaar : 1965
- Woonoppervlakte : 88 m²
- Perceeloppervlakte : 163 m²
- Inhoud : 313 m³
- Totaal aantal slaapkamers : 3-4

Oriëntatie achtertuin





Isolatie

- Spouwmuren : Ja
- Vloerisolatie : n.b.
- Muurisolatie : n.b.
- Dubbel glas : gedeeltelijk
- Kapisolatie : Ja

Energie

- Gasaansluiting : Ja
- Zonnepanelen : Nee
- CV ketel bouwjaar : installatie; 2023

Energie label

Deze woning heeft energielabel D.





*Visualisaties die de
mogelijkheden van de
woning weergeven!*





Heeft u vragen?

Bel ons: 0548 - 544 333

Mail ons: makelaardij@otten-flim.nl



Maarten Otten Sr.

Directeur, Register-Makelaar en
Register-Taxateur



Maurits ter Harmsel

Register-Makelaar



Gerrit Luytjes

Makelaar



Maarten Otten Jr.

Makelaar



Maurice Mulder

Makelaar









De 1e verdieping biedt
een overloop, een
gedateerde
doucheruimte en 3
slaapkamers.





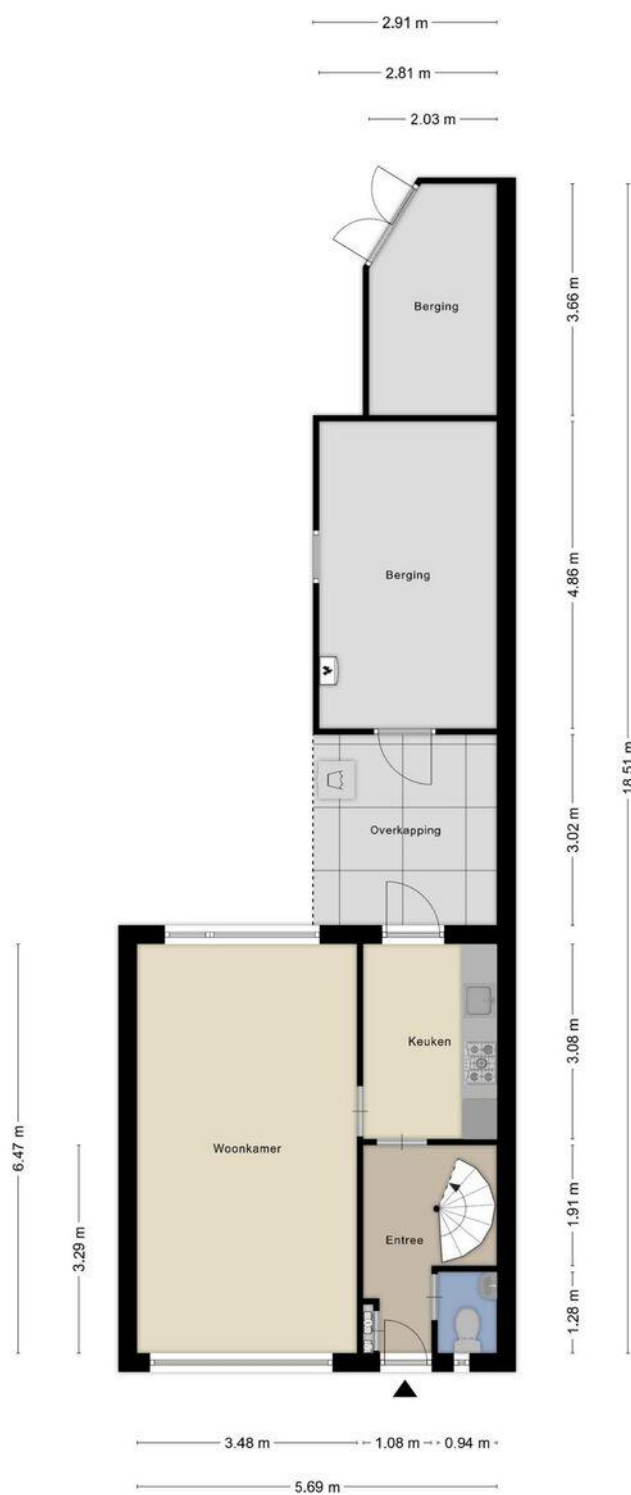




De topetage bestaat uit een voorzolder en een zolderkamer met dakkapel.

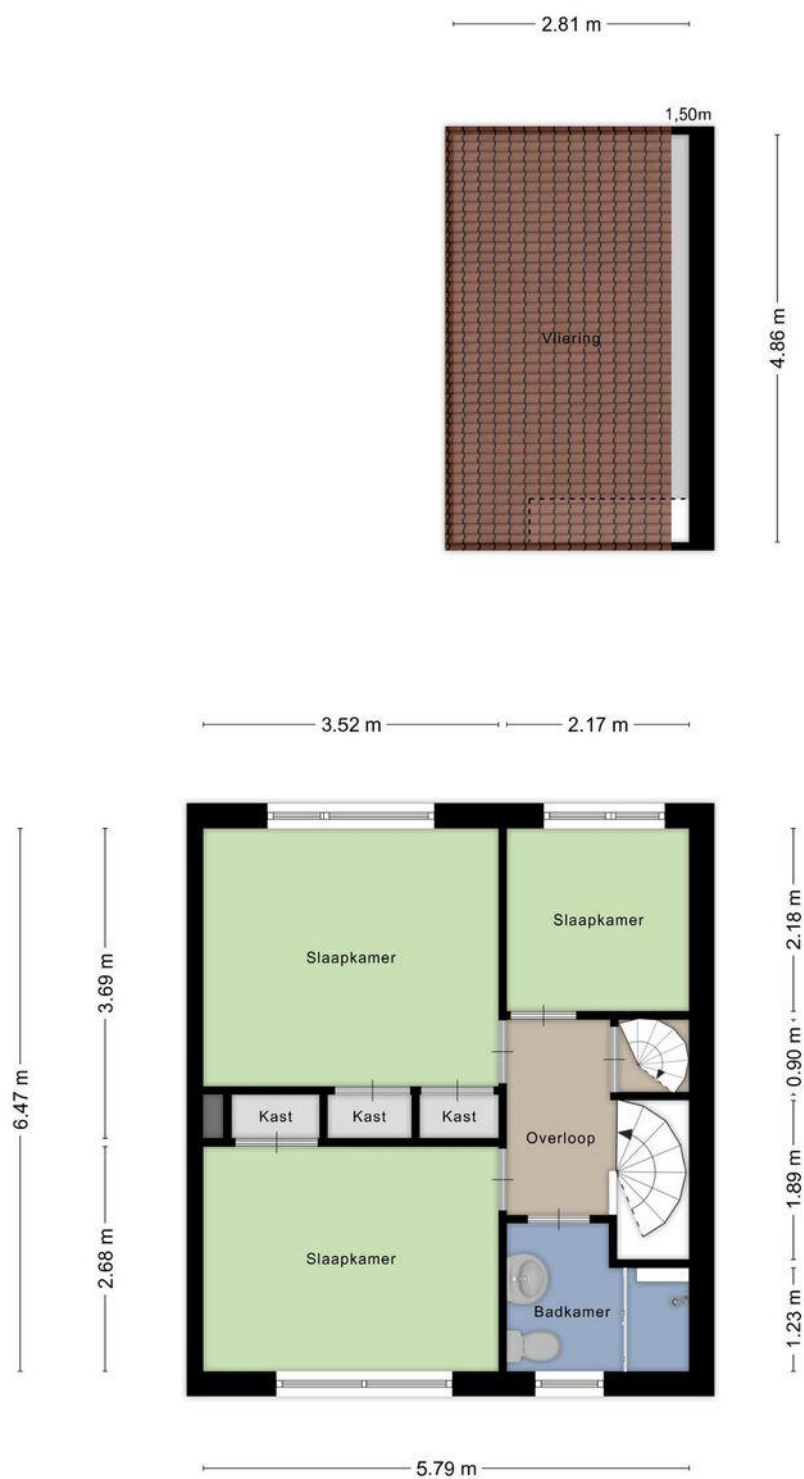
BEGANE GROND

PLATTEGROND

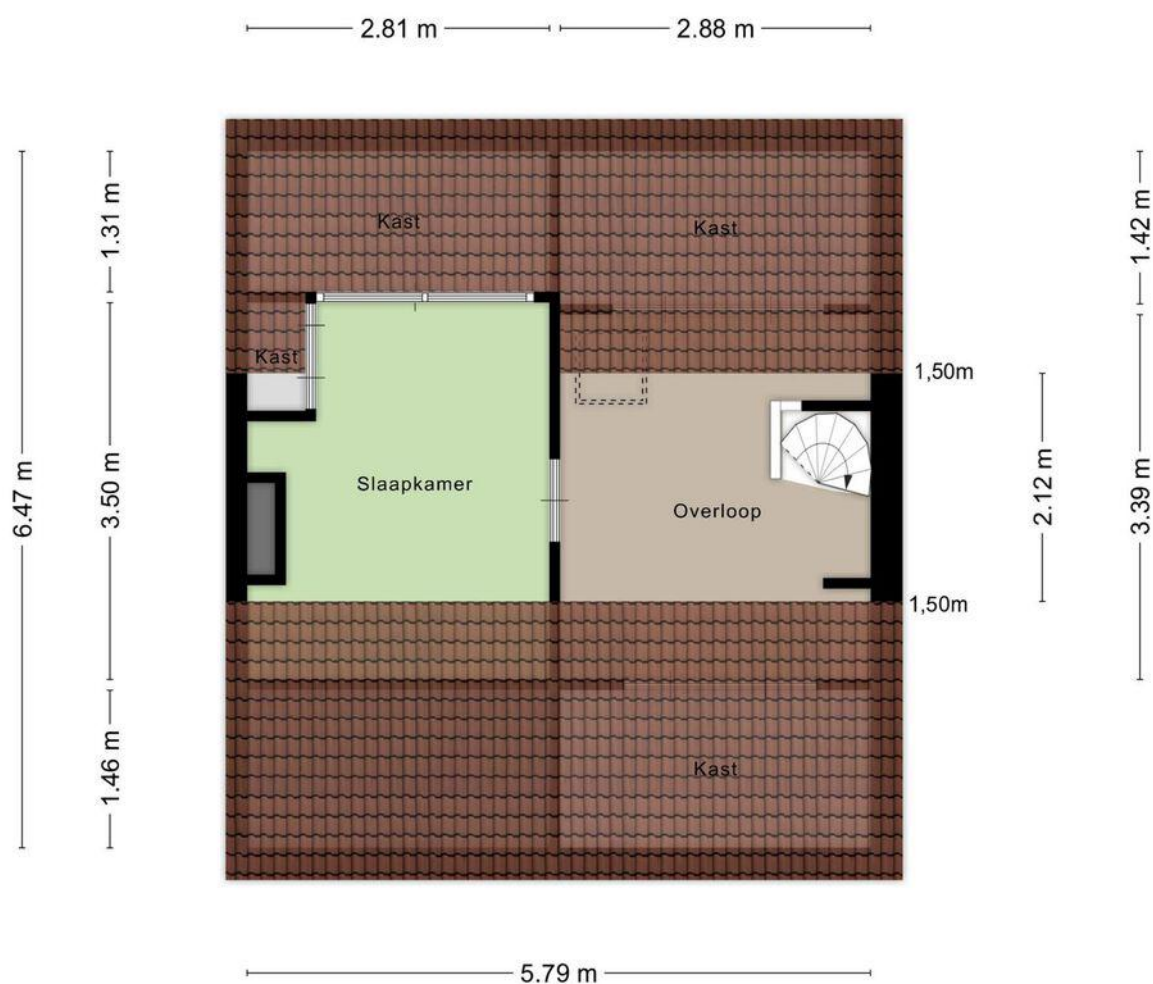


1e VERDIEPING

PLATTEGROND



2e VERDIEPING PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Aantekeningen:





*Oriëntatie op het
Oosten!*





OVER DE BUURT

Buurtinformatie - Rijssen-Holten / Kern rand Zuid

LEEFTIJD



0 - 14: 20%

15 - 24: 14%

25 - 44: 23%

45 - 64: 23%

65+: 20%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 42%

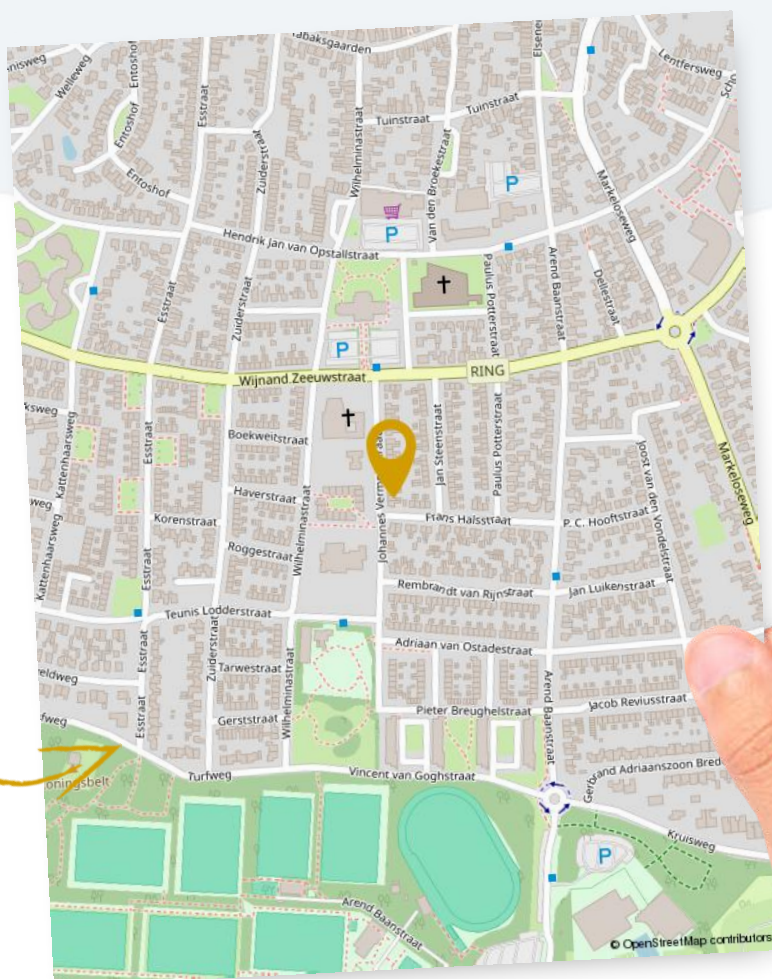
KOOP / HUUR



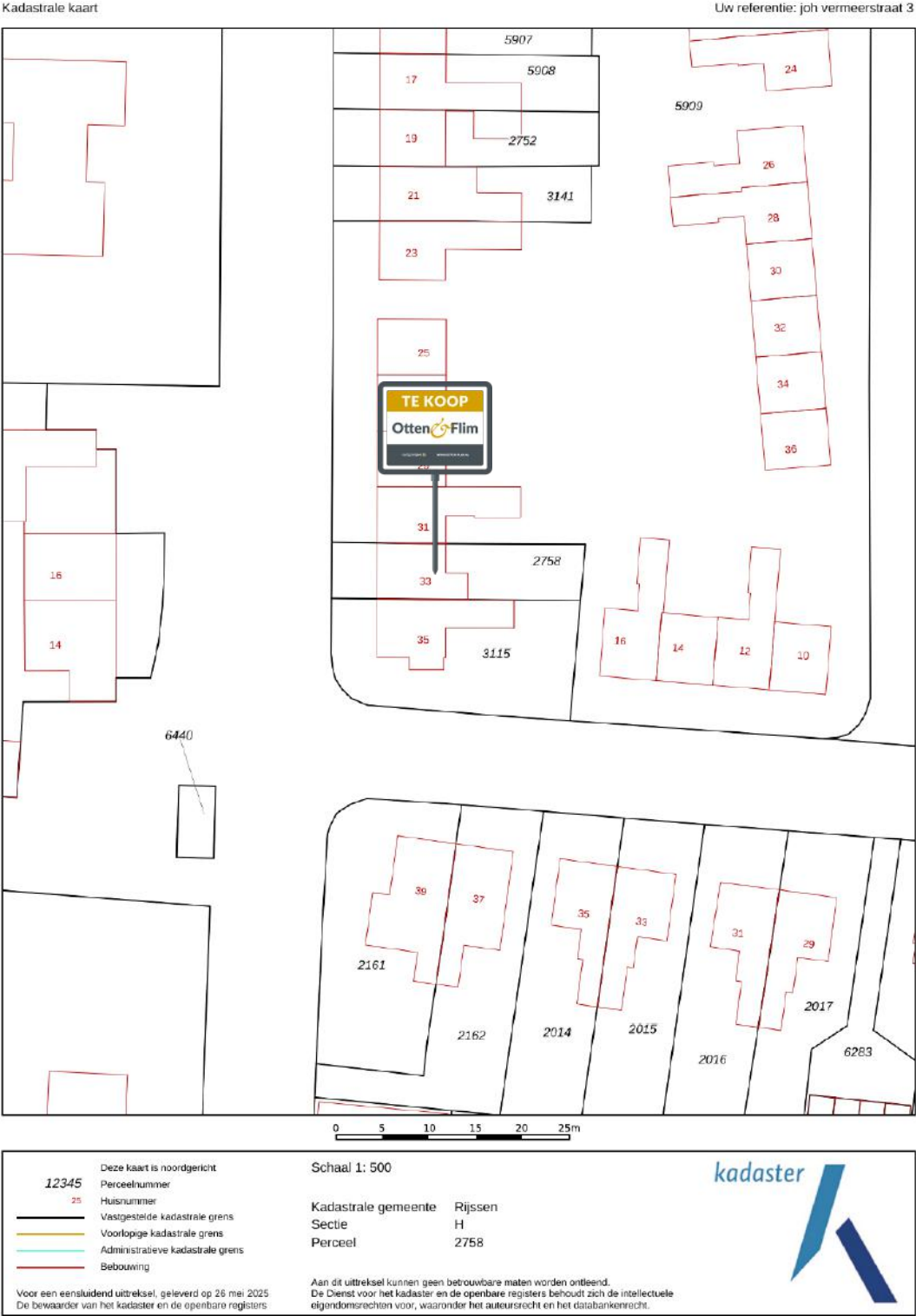
Koop: 78%

Huur: 22%

Een prachtige
locatie, een
woning met
potentie
in Rijssen



KADASTRALE KAART





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

“Goede en duidelijke uitleg over de te volgen procedure. Behulpzaam en deskundige uitleg. Altijd welkom.

Professionele uitstraling.”

Fundareview geplaatst op: 11 juli 2025

“Een hele fijne ervaring bij deze makelaar. Ons eerste huisje via hier gekocht en nu ook ons tweede huis. Het contact is laagdrempelig en snel. Dit vonden wij erg fijn. Er wordt tevens goed met je meegedacht. De klant komt hier op 1.”

Fundareview geplaatst op: 13 juni 2025

Gemiddelde
beoordeling:

9.6

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



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*



VEELGESTELDE VRAGEN

WIJ HELPEN JE GRAAG VERDER

Een huis kopen is geen alledaagse gebeurtenis. Veel begrippen zijn best ingewikkeld. Hier lees je 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. Zolang 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 je 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 loop je 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. Wil je een ontbindende voorwaarde opnemen in de overeenkomst (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van je financiering), dan dien je dat bij het uitbrengen van je 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?

Je hebt als koper 3 dagen wettelijke bedenktijd. Binnen deze termijn kun je zonder reden op te geven en zonder gevolgen afzien van de koop. De bedenktijd start op de dag nadat je een kopie hebt 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 je zowel de bouwtechnische als de juridische zaken rondom de woning zelf moet onderzoeken. Bouwtechnische zaken kun je 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 kun je opvragen bij de gemeente. Je 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 je 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 je in op
otten-flim.nl

ZOEKERS MET EEN STREEPJE VOOR

Als eerste weten welke woning te koop is?

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

Schrijf je in als woningzoeker, dan bent je 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

JE EIGEN HUIS VERKOPEN?

KIES VOOR OTTEN & FLIM!

Met liefde voor ons vak zijn wij in staat om jouw 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 je 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

Hengelo

Drienerstraat 1
7551 HJ Hengelo

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 JE GRAAG**

Contactgegevens

Rijssen

Stationsdwarsweg 9
7461 AR Rijssen

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

Hengelo

Drienerstraat 1
7551 HJ Hengelo



WWW.OTTEN-FLIM.NL

