

TEN HOVE

MAKELAARDIJ & TAXATIES



Noordermorssingel 3

7461 JP, Rijssen

€ 495.000 k.k.

Kenmerken



135 m²
woonoppervlakte



400 m²
perceeloppervlakte



775 m³
inhoud



vijf
slaapkamers



A
energielabel

Overdracht

Vraagprijs
Oplevering

: € 495.000 k.k.
: in overleg

Bouw

Type woning:

: geheel onderkelderde vrijstaande woning

Bouwjaar

: 1995

Recente vernieuwingen

: vernieuwde gashaard (2019),
elektrisch rolluiken eerste
verdieping (2024)

Buitenschilderwerk
en onderhoud

: schilderwerk uitgevoerd in 2022

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte
Perceeloppervlakte
Overig oppervlakte

: circa 135 m²
: circa 400 m²
: circa 100 m² overige ruimte (o.a.
kelderruimte)
: circa 775 m³

Inhoud

Energie

Energielabel
Isolatievoorzieningen

: definitief Energielabel A
: dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, geheel dubbele
beglazing (glas erker is vernieuwd
in 2018)

Warm water en verwarming

: c.v.-installatie Nefit Proline, 2025
augustus

Buitenruimte en tuin

Garage

: in pandige garageruimte in kelder,
plaats voor meerdere auto's

Overkapping

: mooie overkapping met
elektravoorziening en schuurruimte
in achtertuin

Royaal wonen & werken

Noordermorssingel 3 te Rijssen: een royale vrijstaande woning met bedrijfsruimte voor een interessante prijs!

Heeft u een bedrijf of voert u bedrijfsmatige activiteiten uit die u kunt combineren met uw woning? En bent u op zoek naar de financiële en praktische voordelen hiervan? Wilt u in alle rust en privacy wonen in een royale vrijstaande en goed onderhouden woning? Dan is deze volledig onderkelderde en interessante **BEDRIJFSWONING MET BEDRIJFSRUIMTE AAN HUIS** wellicht iets voor u!

Deze woning met bedrijfsruimte is maar liefst 775 m³ groot en heeft de bestemming 'bedrijfswoning'. U kunt uw bedrijfsvoering uitoefenen in de royale kelderruimte, eventueel gecombineerd met een kantoorruimte op de begane grond. Met name voor bijvoorbeeld ZZP'ers of mensen die niet veel ruimte nodig hebben voor de bedrijfsvoering is dit een uitkomst, omdat geen externe hal of opslagruimte hoeft te worden gehuurd of gekocht. Verder is het wellicht financieel interessant om zakelijk en privé te scheiden: informeer hiervoor bij uw boekhouder.

De woning is geheel onderkelderd. Verder is een royaal woongedeelte aanwezig op de begane grond en de verdieping en is het geheel zeer goed onderhouden. Zo is het schilderwerk nog in 2022 uitgevoerd, is er sprake van een fraaie woonkeuken met keukenblok en is de woning voorzien van goede isolatiewaarden conform bouwjaar 1995.

Bent u mogelijk geïnteresseerd? Dan verdient deze interessante woning absoluut een bezichtiging! Neem hiervoor contact met ons op, we horen het graag!





Kavel en bestemming

De woning is gelegen op een mooi royaal kavel van circa 400 m² en heeft een goede bereikbaarheid vanaf ontsluitingswegen.

De Noordermorssingel 3 is in het bestemmingsplan opgenomen met de bestemming 'Bedrijfswoning'. Dat betekent dat er alleen iemand mag wonen met een bedrijf. Bijvoorbeeld een zzp-er met materieel of een bedrijf met opslagbehoefte. Zelfstandige bewoning zonder enige bedrijfsactiviteit is conform het geldende bestemmingsplan dan ook niet toegestaan.

DEFINITIE BESTEMMINGSPLAN

1.12 bedrijfswoning of dienstwoning:

Een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein.

Indien u nog meer vragen heeft over bijvoorbeeld de precieze bestemming of over de mogelijkheden voor uw bedrijf, dan kunt u het beste even contact opnemen met de gemeente Rijssen-Holten.

Gemeente Rijssen-Holten
Team Ruimte | Strategie en
Consulenten
(0548) 854 424





Entree

De entree van deze woning is verzorgd en uitnodigend. Via een brede trap met strakke grijze tegels bereik je de voordeur, omlijst door een charmante boog en groene beplanting. De tuin is modern aangelegd met onderhoudsvriendelijke borders, siergrind en karakteristieke leibomen die zorgen voor een stijlvolle uitstraling. De combinatie van het nette straatwerk en de groene hagen geven de entree een warme en representatieve uitstraling.





Begane grond

Woonkamer

De woonkamer is uitgebouwd met een royale erker, van waaruit mooi zicht over de straat is. Van de erker is de dubbele beglazing in 2018 vernieuwd.

In 2019 zijn grote delen van de begane grondvloer (waaronder de woonkamer) voorzien van een nieuwe pvc-vloer. Ook is de woonkamer in 2019 voorzien van een fraaie gashaard met schouwafwerking. Verder is een schuifpui naar het terras aanwezig.

Royale woonkeuken

De woning beschikt over een zeer fraaie en royale woonkeuken met modern keukenblok, welke is voorzien van een stenen aanrechtblad en een aparte apparatenkastenwand. Via twee schuifdeuren is de woonkamer bereikbaar. De keuken is voorzien van een oven (2019) en een vaatwasser (2018).

Bijkeuken en toegang tot kelder

In de achterentree is bergruimte achter een kastenwand, de wasmachine- en drogeropstelling en de recent geplaatste c.v.-installatie (augustus 2025). Ook is hier de trapneergang naar de kelder. De kelder is voorzien van een op afstand bedienbare roldeur. De ruimte is circa 88 m² en uitstekend geschikt voor uw bedrijfswerkzaamheden of opslag. In de kelder zijn diverse koekoeks en een gas- en wateraansluiting.













Vijf (slaap-)kamers

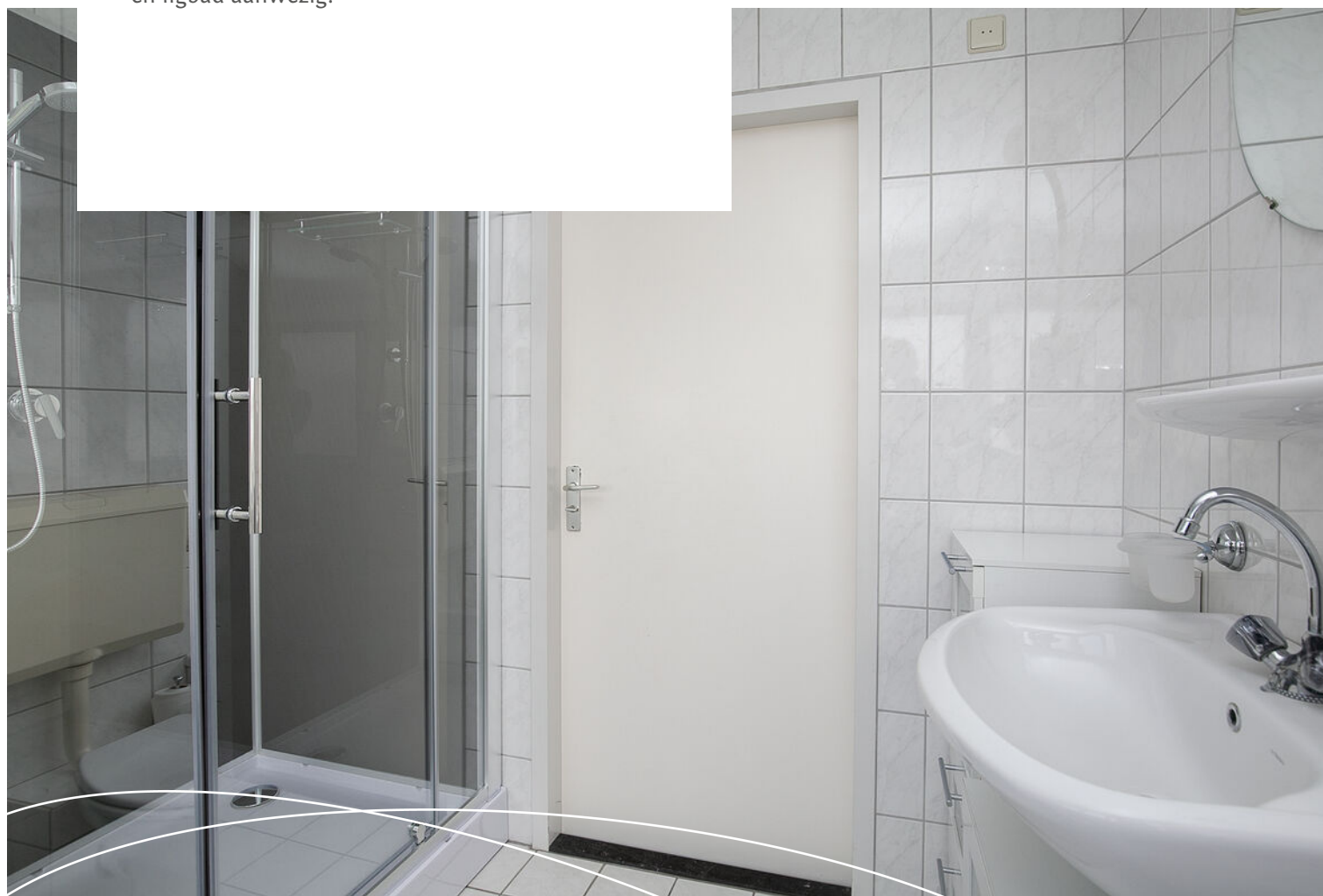
Op de eerste verdieping zijn vier ruime slaapkamers. Verder is momenteel de ruimte op de beganegrond in gebruik als slaapkamer, waardoor in het huidige gebruik vijf slaapkamers aanwezig zijn. Verder is op de overloop van de eerste verdieping een ruime inloopkast. Ook zijn alle slaapkamers op de eerste verdieping voorzien van elektrische rolluiken die geplaatst zijn in het najaar van 2023!





Badkamer

Op de eerste verdieping is de badkamer gerealiseerd. de badkamer is vergroot met een dakkapel en voorzien van een in 2019 vernieuwde douchecabine en een nieuwe radiator. Verder is een toilet, wastafel en ligbad aanwezig.







Tuin, overkapping en schuur

De achtertuin biedt zeer veel privacy. De ruimte is fraai aangelegd en er is een sfeervolle overkapping met schuur aanwezig. Verder is de achtergevel voorzien van een groot knik-armzonnenscherm en is het terras met een schuifpui bereikbaar vanuit de woonkamer.





Plattegrond Begane grond



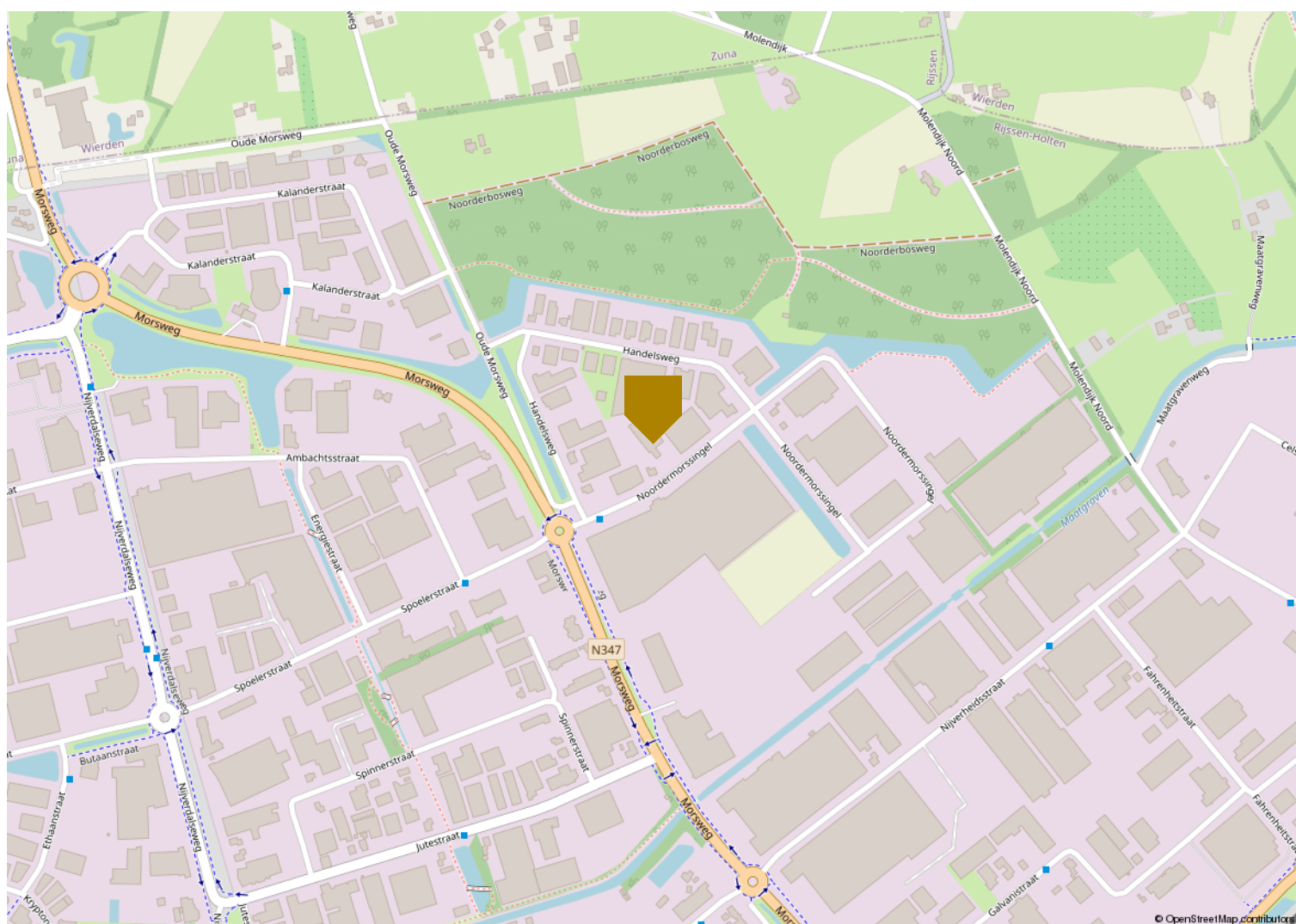
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond kelder



Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Noordermorssingel 3



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Rijssen

F

5031

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juli 2020

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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 groot aantal woningen en het lijkt er op dat deze groei nog doorzet.

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 de stad een prachtige oude, achtkantige stellingmolen "De Pelmolen" aan de fraaie rivier De Regge.

Voorzieningen

Iedereen in Twente weet dat het goed shoppen is in Rijssen. Er is een behoorlijke binnenstad en de lokale winkeliers weten al jarenlang – vaak van generatie op generatie – mensen naar Rijssen te trekken. Niet voor niets wordt Rijssen in de volksmond 'modestad van Twente' genoemd. Het voorzieningenniveau ligt verder hoog. Er zijn veel supermarkten en voldoende gratis parkeergelegenheden. Met diverse voetbalverenigingen, een volleybalvereniging en overige sportclubs biedt Rijssen haar inwoners volop mogelijkheden tot sportieve recreatie. Deze stad biedt tevens voldoende mogelijkheden voor gezinnen omdat er diverse scholen aanwezig zijn. Een aantal kerken in maken het totaalplaatje van de Rijssense voorzieningen compleet.



Bijzonder mooi
voor veel woonplezier!





Beleef 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!

Arno ten Hove

Makelaar

a.tenhove@tenhove.nl
06 48 43 71 43



Gerrit ten Hove

Taxateur & makelaar

g.tenhove@tenhove.nl
06 48 11 59 29

Teun Veneklaas

Makelaar

t.veneklaas@tenhove.nl
06 22 02 82 66



 vastgoedcert
gecertificeerd

||| NWWI

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. 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 woning: Noordermorssingel 3 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**
- 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**
De woning heeft de bestemming 'bedrijfswoning'. Zie ook punt 25.
- 4. Kadastrale grenzen**
Wijkt de huidige terreinafscheiding volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Ja**
Vanaf de voorzijde gezien aan de rechterkant: de erfafscheiding (blokken) staan circa één meter op grond van het naastgelegen perceel.
- 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? **Ja**
Toelichting:
Zie punt 4.
- 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**

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

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 |

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:
<u>In de erker is de dubbele beglazing in 2018 vernieuwd</u> |

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: |

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

vloerisolatie

De woning is onderkelderd

Nee

overige mededelingen met betrekking tot isolatievoorzieningen:

Conform bouwjaar is de woning uitstekend geïsoleerd en voorzien van een definitief Energielabel A.

c. Schilderwerk

Wanneer is het buitenschilderwerk uitgevoerd?

Circa 2022

d. Keukenblok en apparatuur

Wat is het bouwjaar/renovatiejaar van het keukenblok / de keukenapparatuur?

Circa 2009

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 bedrijfswoning 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).
Opmerkingen:

Nee

De alarminstallatie is niet in gebruik en verkoper weet niet of deze
nog goed werkt.

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?
Zo ja, door:

Ja

In de kelder zijn wat vochtplekken aanwezig, maar deze zijn ook nog
nooit behandeld.

17. Fundering

Is het u bekend dat er problemen zijn met de fundering?

Nee

Is de fundering in het verleden hersteld?

Nee

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

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

Zijn er voor zover bekend tank(s) (bijv. septic- of olietank) in het perceel aanwezig?

Nee

19. Vloeren**a. Beschrijf hieronder de kwaliteit van de vloeren.**

De woning is geheel voorzien van steenachtige vloeren van goede kwaliteit voor zover waarneembaar.

b. Aanwezigheid kruipruimte / kelder

Is er een kruipruimte onder de woning aanwezig?

Nee

Is er een kelder onder de woning aanwezig?

Ja

Toelichting:

De gehele woning is onderkelderd.

Is er sprake van vloerverwarming?

Nee

Wel is de vloer in de keuken, bijkeuken en douche verwarmd door de retourleiding van de c.v.

20. CV installatie

Bouwjaar CV ketel: 2025

Type / model / merk CV ketel: Nefit Proline

Werkt de ketel probleemloos?

Ja

Wanneer was de laatste onderhoudsbeurt? 2025

21. Woningdetails en voorzieningen overig

- Is er sprake van een glasvezelaansluiting in de woning/meterkast?

Nee

- Is er sprake van een mechanische ventilatiebox in de woning?

Nee

- Zijn er rolluiken / screens / zonnescherm(-en) aan de buitenzijde Van de woning aangebracht?

Ja

Toelichting

Er zijn een elektrisch bedienbaar knikarm-zonnescherm en screens in de erker aanwezig.

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

Paraaf verkoper(s)

Paraaf koper(s)

Heeft de Gemeente of de Provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? (bijv. art. 55 Wet Bodembescherming)
Is er een (ondergrondse) huisbrandolietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee
Nee

Zijn er in, op of om het pand asbesthoudende materialen verwerkt?
(golfplaten dakbedekking, isolatiemateriaal, eternietbeplating, beschoeiing, et cetera)

Nee

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?
Is er een coöperatieve Vereniging?

N.v.t.
Nee

25. Nadere mededelingen omtrent zaken die de koper naar uw mening moet weten:

- De woning heeft als bestemming Bedrijfswoning. Dit betekent dat het gebruikt moet worden als een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein. De koper dient op het adres Noordermorssingel 3 te Rijssen (of in de buurt daarvan) bedrijfsmatige activiteiten uit te voeren. Koper wordt aangeraden om zelf zijn toekomstplannen op de locatie met de gemeente kort te sluiten, verkoper staat niet in voor mogelijkheden van dat toekomstige gebruik.
- 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: bevriezing, 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

Vastgoed
Ned.

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Noordermorssingel 3, 7461 JP Rijssen

Datum:

10-09-2025

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 om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☐	☒	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☒	☐	☐	☐
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren				
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:



Heeft u interesse in deze woning?

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