



onshoes.nl

makelaardij | hypotheek | verzekeringen

WONINGBROCHURE

Boomkamp 20
7461 AX Rijssen
0548-545845

info@onshoes.nl
www.onshoes.nl



Roelf Bosmastraat 123, RIJSSEN

Vraagprijs € 495.000 k.k.

Kenmerken



Type	vrijstaande woning
Kamers	5
Woonoppervlakte	120 m ²
Perceeloppervlakte	363 m ²
Inhoud woning	525 m ³
Bouwjaar	1986

Omschrijving

Keurig onderhouden en duurzame vrijstaande woning gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving nabij buitengebied en bos.

De woning beschikt op de begane grond over een sfeervolle woonkamer aan de voorzijde, welke is voorzien van een sfeervolle houtkachel en vloerverwarming.

De woonkeuken bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een luxe keukenblok met diverse inbouwapparatuur welke is vernieuwd in 2023. Vanuit de keuken zijn tuin en terras te bereiken. Naast de woonkeuken bevindt zich de bijkeuken met provisieruimte. Vanuit hier is de garage te bereiken welke naast de woning is gelegen. Eventueel is het mogelijk om hier praktijk of kantoor aan huis te realiseren.

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers welke deels zijn voorzien van vaste kasten. De praktisch ingedeelde badkamer is vernieuwd in 2020 en is voorzien van een ruime inloophdouche, toilet en wastafelmeubel. Op de overloop bevindt zich nog een vaste kast met de CV-opstelling en wasmachineaansluiting. De bergzolder is te bereiken middels een vliztrap





Indeling

Begane grond: entree, ruime hal, toilet, meterkast, trapopgang, woonkamer v.v. sfeervolle houtkachel, dichte keuken aan achterzijde met vernieuwd keukenblok (2023), bijkeuken/berging, garage, tuin en terrasoverkapping,

1e verdieping: overloop v.v. stookruimte en wasruimte, 3 ruime slaapkamers met mogelijkheid tot 4e slaapkamer, badkamer v.v. douche, toilet en wastafel.

2e verdieping: bergzolder







Bijzonderheden

- fijne gezinswoning met veel leefruimte
- hoogwaardige afwerking en praktische indeling
- voorzien van energielabel B
- keuken vernieuwd 2023
- keurig aangelegde tuin v.v. overkapping
- v.v. 11 zonnepanelen
- nabij buitengebied en bos
- in kindvriendelijke omgeving gelegen











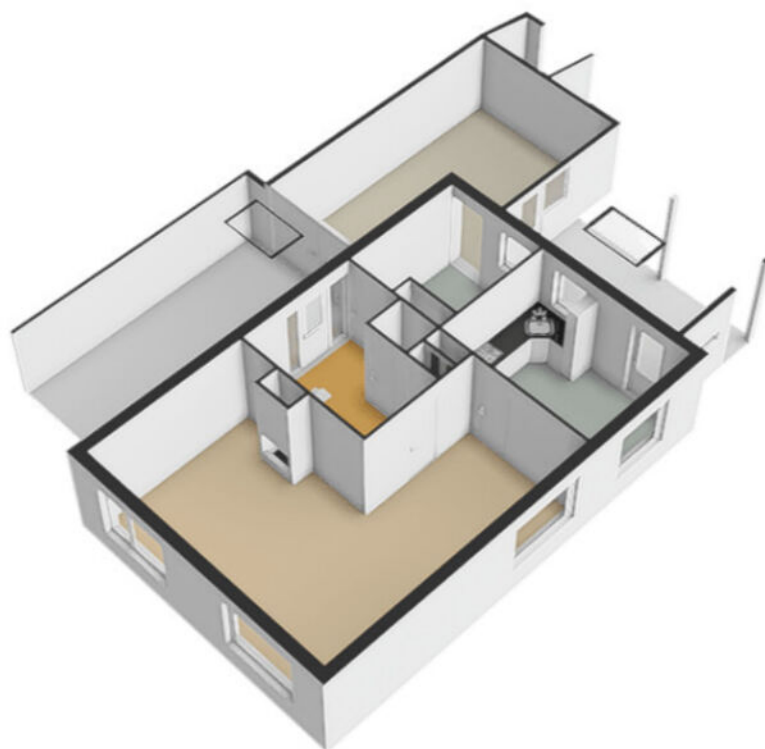


Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

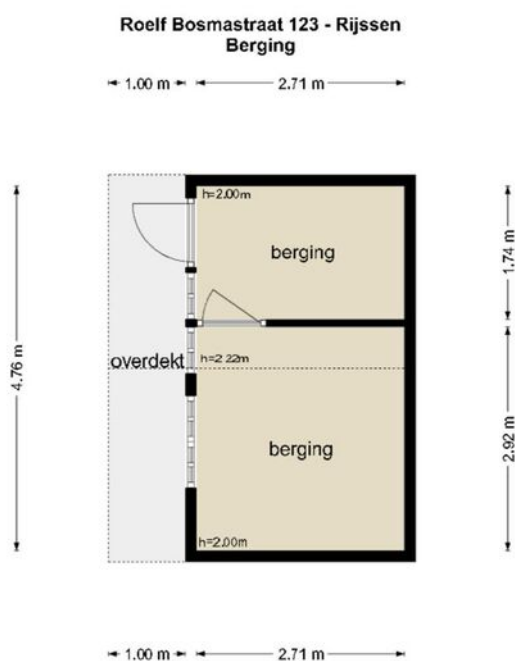
Plattegrond



Plattegrond

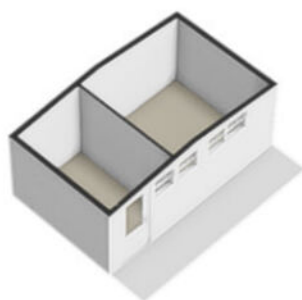


Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

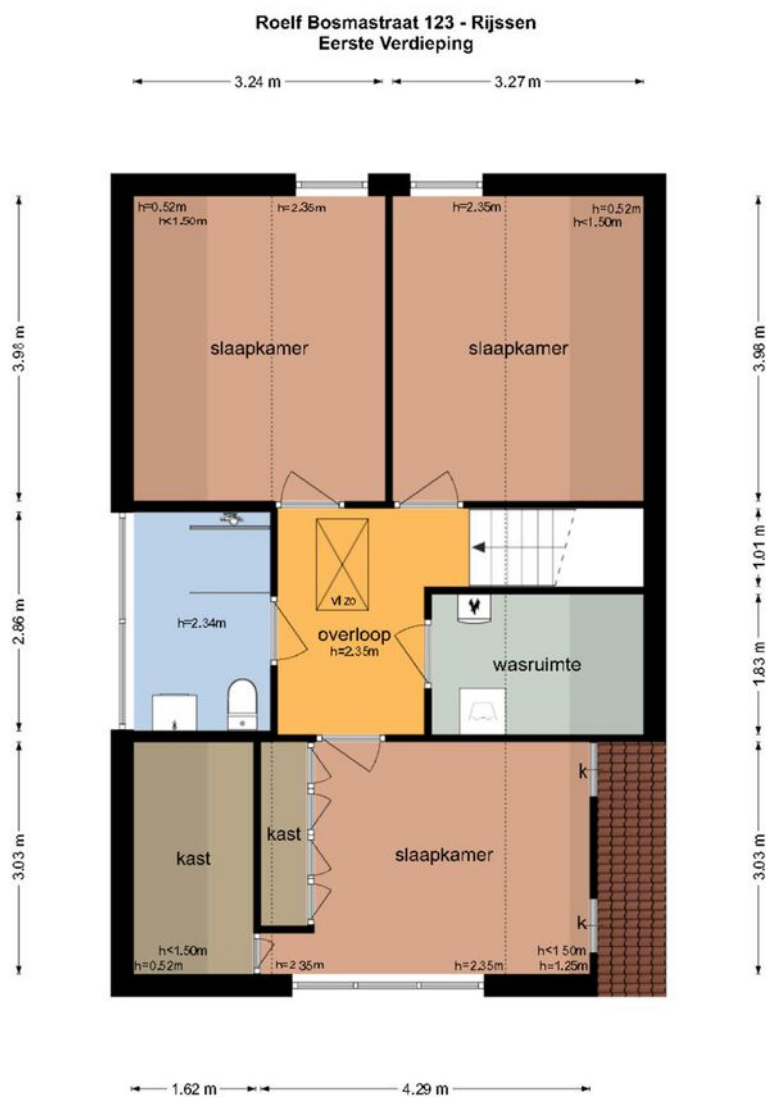
Plattegrond



Plattegrond

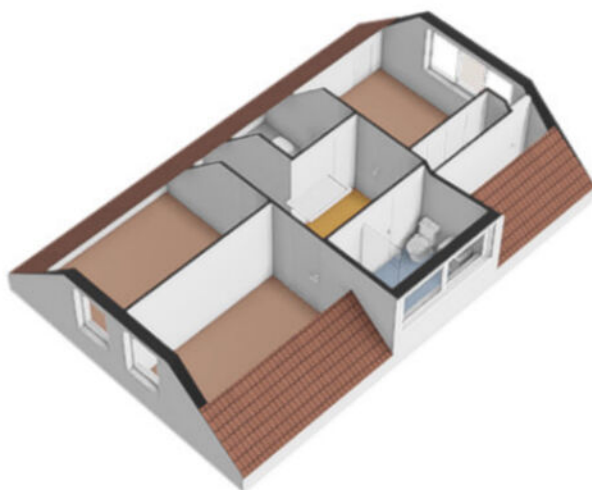


Plattegrond

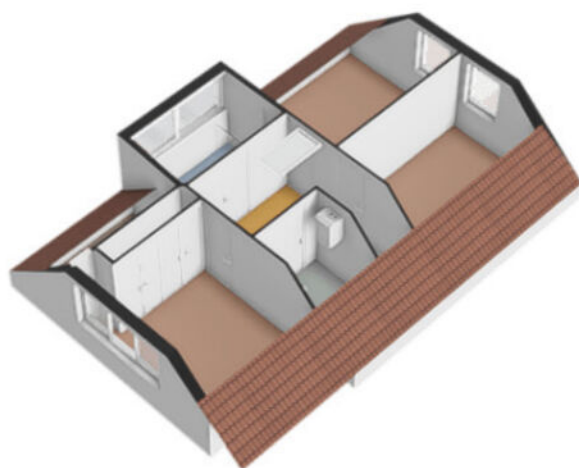


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenzo.nl

Plattegrond

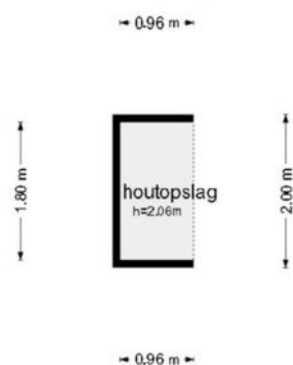


Plattegrond



Plattegrond

Roelf Bosmastraat 123 - Rijssen
Houtopslag

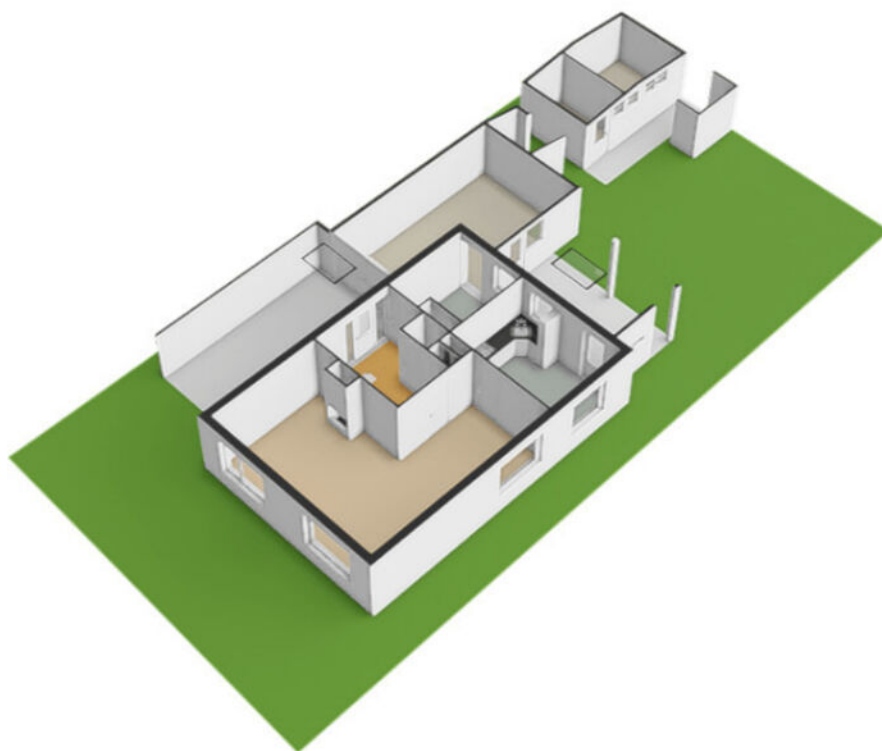


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond

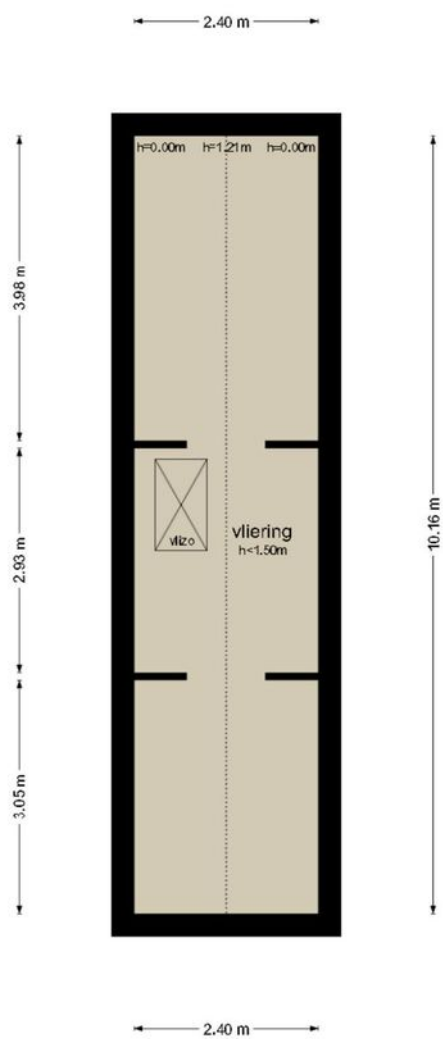


Plattegrond



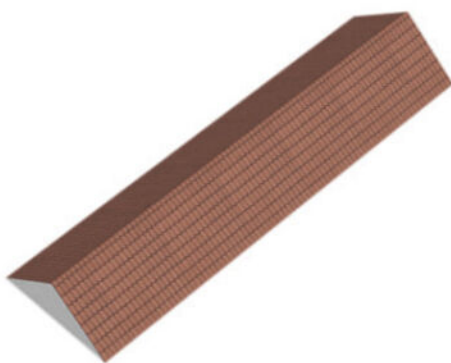
Plattegrond

Roelf Bosmastraat 123 - Rijssen
Tweede Verdieping

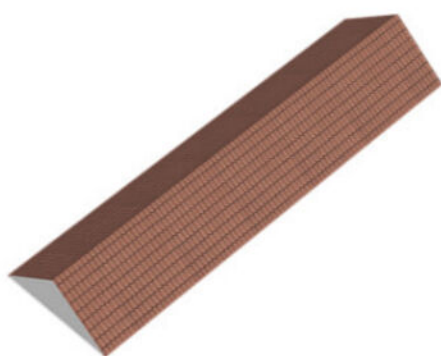


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Kenmerken

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1986
Specifiek	
Soort dak	
Materiaal dak	

Oppervlakte en inhoud

Perceeloppervlakte	363 m ²
Inhoud	525 m ³

Gebruiksoppervlakten*

Woonoppervlakte	120 m ²
Overige inpandige ruimte	24 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	40 m ²

*Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze 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.

Kenmerken

Indeling

Aantal kamers	5
---------------	---

Aantal badkamers	
------------------	--

Badkamer voorzieningen	
------------------------	--

Aantal woonlagen	3
------------------	---

Voorzieningen	-
---------------	---

Energie

Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
----------	---

Verwarming	C.v.-ketel
------------	------------

Warm water	C.v.-ketel
------------	------------

Merk/type cv-ketel	Intergas 2023
--------------------	---------------

Bouwjaar cv-ketel	2023
-------------------	------

Eigendom cv-ketel	Eigendom
-------------------	----------

Buitenruimte en omgeving

Ligging	Oost
---------	------

Tuin	Achtertuin
------	------------

Achtertuin	1200 cm diep en 1300 cm breed
------------	-------------------------------

Ligging tuin	Oost
--------------	------

Kenmerken

Bergruimte

Schuur / berging

Vrijstaand hout

Voorzieningen

-

Isolatie

Garage / Parkeren

Soort

Aangebouwd steen

Capaciteit

Voorzieningen

Voorzien van elektra, voorzien van water

Isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren

Kadastrale gegevens

Gegevens

Rijssen H 4599

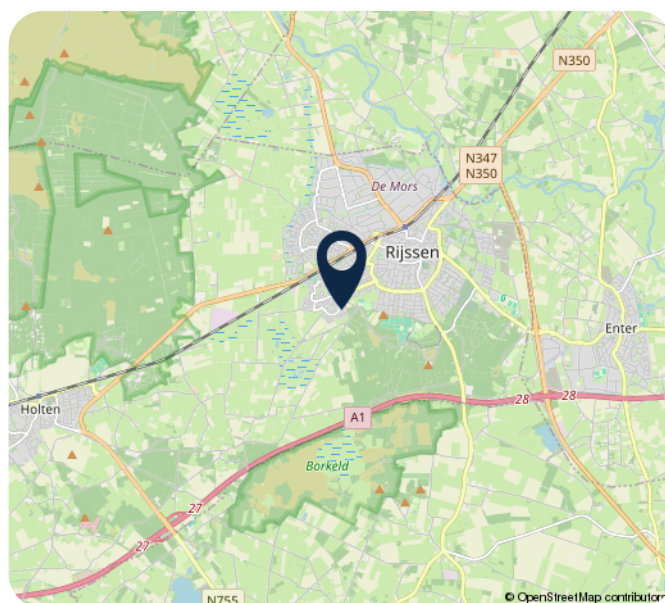
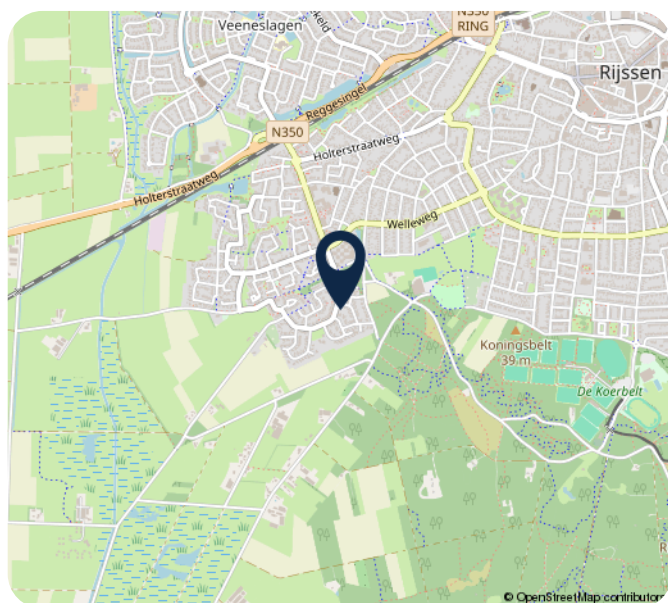
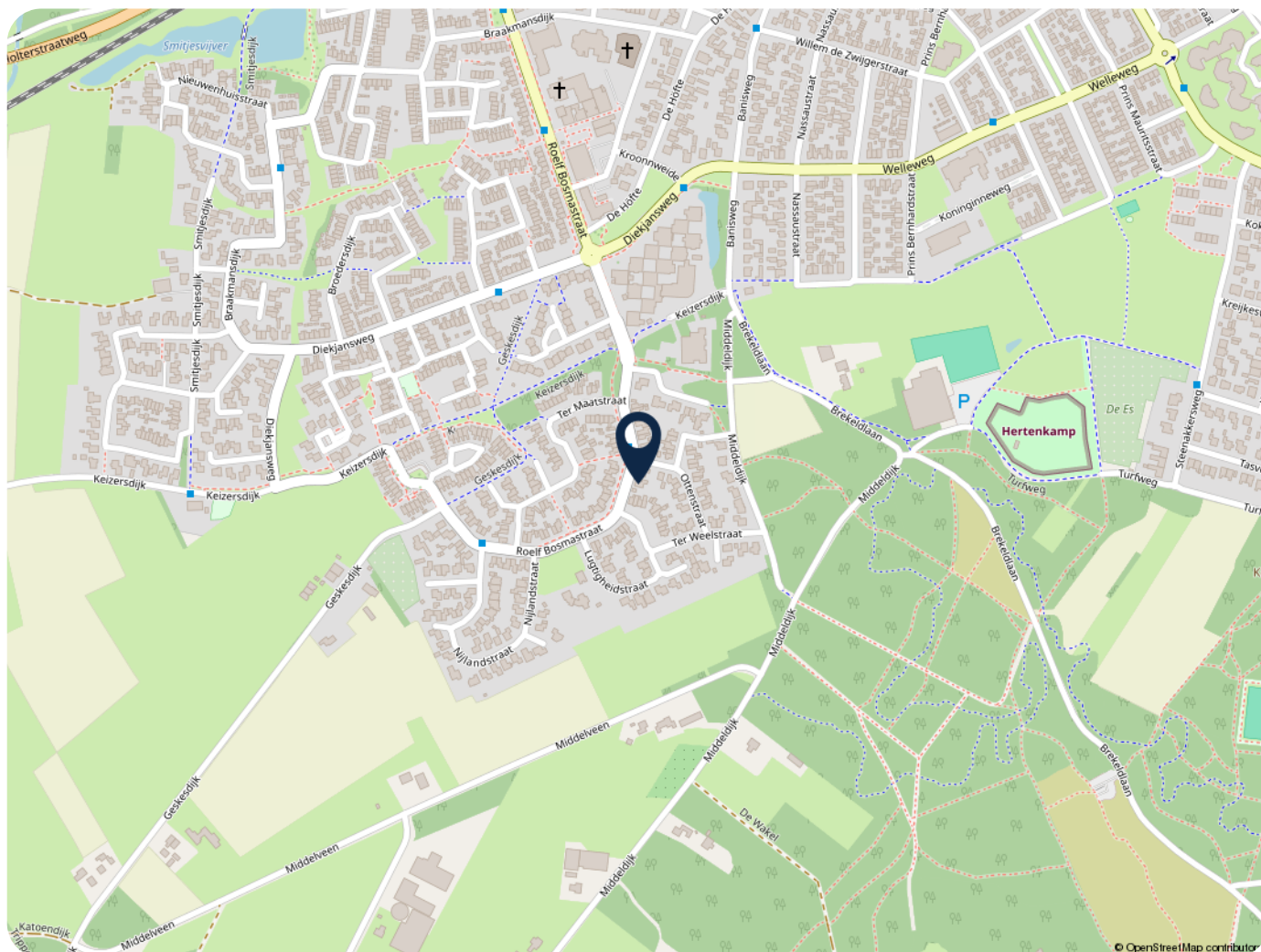
Oppervlakte

363 m²

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Locatie



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 H

Perceel 4599

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 april 2025
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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen			X	
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen				

Ons kantoor heeft zich sinds de start in 2014 een onderscheidende positie in de markt verworven. Geen groot kantoor met veel medewerkers, maar direct persoonlijk contact met de juiste adviseur en een team waarin elke medewerker weet wat er speelt.

Bij Ons Hoes nemen we je graag het regelwerk rondom jouw nieuwe woning uit handen. Als makelaar, hypotheekadviseur en verzekeringsadviseur.

Alles onder één dak!

In Rijssen kent (bijna) iedereen ons. Het ijs is vaak snel gebroken. En dat wordt gewaardeerd. We voelen feilloos de markt aan en kunnen onze klanten optimaal adviseren. Over een woning in Rijssen, Enter, Holten en omgeving.

Zonder poepas doen waar we goed in zijn!



onshoes.nl
makelaardij | hypotheek | verzekeringen

"Komt d'r in!" ☕

Waardebepaling? | Hypotheek?
Bel Maarten *Bel Bart*

Maarten Stuit, Makelaar Bart Wessels, Hypotheekadviseur

Wij bemiddelen o.a. voor de volgende banken:



