



## Grebbebergstraat 22

€ 695.000 k.k. | RIJSSEN

# WAAROM U HIER WILT WONEN

- ✓ Vrijstaande woning, in 1995 onder eigen beheer gebouwd;
- ✓ Optimaal wooncomfort: Energielabel A;
- ✓ 22 zonnepanelen (bouwjaar 2021/2022).

**Bouwjaar 1995  
energielabel A.**



Aan de Grebbebergstraat 22 straat staat deze vrijstaande woning te koop. De woning verkeert in uitstekende staat van onderhoud, is volledig geïsoleerd en beschikt over Energielabel A. Dankzij de 22 zonnepanelen, het vernieuwde platte dak (2023) en de schilderwerkzaamheden van 2023 is het wooncomfort optimaal en de energieprestatie gunstig.

In voorbereiding op de verkoop is de woning nauwkeurig ingemeten. Uit de plattegronden en het uitgebreide meetrapport (NEN 2580) blijkt een woonoppervlakte van 196 m<sup>2</sup> en een bruto

woninginhoud van 696 m<sup>3</sup>. Dat het huis goed is geïsoleerd, is af te lezen op het keurige Energielabel A!

Interesse? Dan gaan we graag samen met jou op pad om binnenshuis sfeer te proeven. De verkoopvoorbereidingen van deze keurige vrijstaande woning 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 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 Grebbebergstraat 22. De indeling binnenshuis is als volgt:

#### Indeling

Begane grond: de entree bevindt zich aan de zijkant van de woning. Achter de voordeur zien we een ruime entree, met trapopgang en meterkast, die toegang geeft tot de woonkamer. We lopen door naar de woonkamer. Deze fijne, lichte L-vormige woonkamer biedt een erker,

dubbele tuindeuren met screens en een ruime eetkamerhoek. Vanuit de woonkamer is een kantoorruimte bereikbaar, ideaal als thuiswerkplek. Vanuit de woonkamer is eveneens de keuken bereikbaar. Er is sprake van een dichte keuken. In de keuken zien we een inbouwkeuken die voorziet in inbouwapparatuur als een inductiekookplaat, wasemkap, vaatwasser en koelkast. De keuken (bj. 2023) is uitgevoerd in een moderne houtlookstijl met barretje. Aangrenzend bevindt zich de praktische bijkeuken met achterdeur, toilet (wandcloset en fonteintje) en trap naar de

# NOG MEER VOORDELEN

- ✓ Vrijstaande garage met elektra, overheaddeur en vliering;
- ✓ Rustige ligging in woonstraat met uitsluitend bestemmingsverkeer;
- ✓ Volledig onderkelderde woning met multifunctionele ruimte.

**Optimaal wooncomfort:  
Energie label A!**



kelder. De begane grond is in 2022 volledig opnieuw gestuct en oogt modern en verzorgd.

De kelder bestaat uit een provisieruimte en een royale multifunctionele ruimte, voorheen ingericht als bar en momenteel in gebruik als fitnessruimte. Deze ruimte is voorzien van airconditioning.

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 badkamer en 3 slaapkamers. De riante masterbedroom aan de voorzijde beschikt over een badkamer ensuite, elektrische rolluiken en beslaat de volle breedte van de woning. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van wastafel. Een van deze twee slaapkamers biedt toegang tot het balkon/dakterras en is voorzien van elektrische rolluiken. In de badkamer noteren we een wandcloset, een douchehoek, een ligbad en twee wastafels.



Op de overloop zien we een vaste trap die toegang geeft tot de tweede verdieping.

Tweede verdieping: deze topetage bestaat uit een overloop en twee slaapkamers. De overloop beschikt over een wasmachineaansluiting, een dakraam, een Remeha Avanta cv-opstelling en twee omvormers van de zonnepanelen. Daarnaast zijn er twee extra slaapkamers, waardoor de woning in totaal vijf volwaardige slaapvertrekken telt.

De woning beschikt over een verzorgde tuin rondom, waar we veel privacy en ruimte ervaren. Aan de zijkant zien we de vrijstaande garage, voorzien van elektra, een overheaddeur en een vliering met extra bergruimte. Voor de garage bevindt zich een breed oprit, geschikt voor het parkeren van meerdere auto's.

Betalbare maandlasten

Weten of de financiering van dit huis in jouw plaatje past? Wees verstandig en kom beslagen ten ijs: plan een financieel adviesgesprek met een adviseur van Veldsink - Otten & Flim.



## KENMERKEN VAN DEZE WONING

- Soort woning : eengezinswoning
- Bouwjaar : 1995
- Woonoppervlakte : 196 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte : 409 m<sup>2</sup>
- Inhoud : 696 m<sup>3</sup>
- Totaal aantal slaapkamers : 5



## Isolatie

- Spouwmuren : Ja
- Vloerisolatie : Ja
- Muurisolatie : Ja
- Dubbel glas : Ja
- Kapisolatie : Ja

## Energie

- Gas aansluiting : Ja
- Zonnepanelen : Ja, 22 stuks
- CV ketel bouwjaar : 2018

## Energie label

Deze woning heeft energielabel A.





*Deze fijne, lichte  
verblijfsruimte biedt  
een erker, tuindeuren  
met screens en een  
ruime eetkamerhoek.*





## Heeft u vragen?

Bel ons: 0548 - 544 333

Mail ons: [makelaardij@otten-flim.nl](mailto: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**

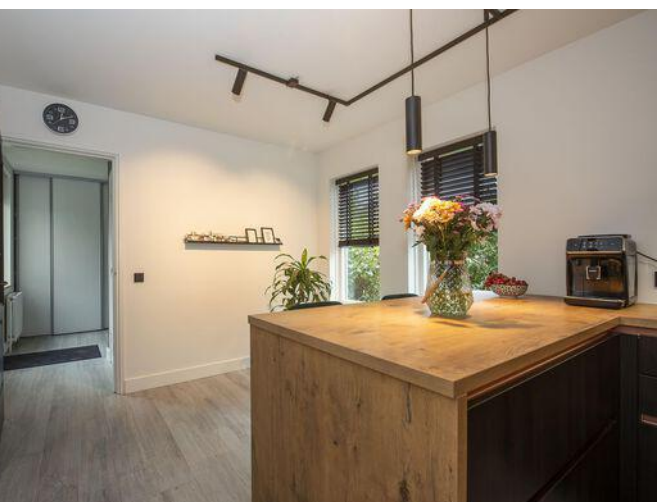
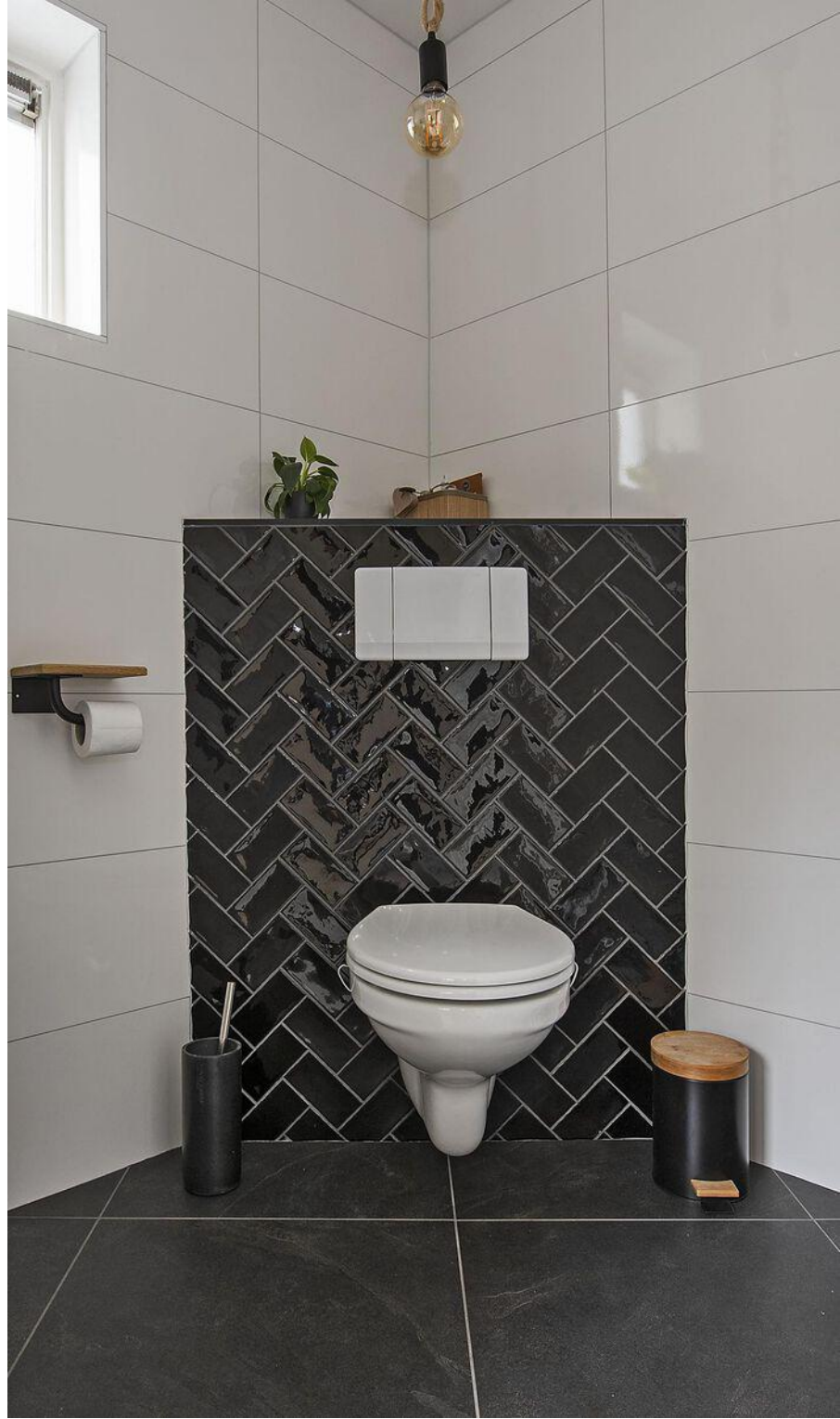
Makelaar





De keuken  
(bj. 2023) is  
uitgevoerd in een  
moderne houtlookstijl  
met barretje.









De kelder bestaat uit een provisieruimte en een royale multifunctionele ruimte v.v. airconditioning.

# BEGANE GROND PLATTEGROND



# KELDER PLATTEGROND



# 1e VERDIEPING PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Aantekeningen:



A series of horizontal lines for writing, consisting of 20 evenly spaced lines.



De 1e woonlaag is verdeeld in een overloop, een badkamer en 3 slaapkamers.









De badkamer is v.v.  
een wandcloset, een  
douchehoek, een  
ligbad en twee  
wastafels.



*Deze topetage bestaat uit een overloop en twee slaapkamers.*





# OVER DE BUURT

Buurtinformatie - Rijssen-Holten / Kern rand Noord

## LEEFTIJD



0 - 14: 17%

15 - 24: 13%

25 - 44: 19%

45 - 64: 24%

65+: 26%

## HUISHOUDENS



Eenpersoons: 28%

Zonder kinderen: 36%

Met kinderen: 37%

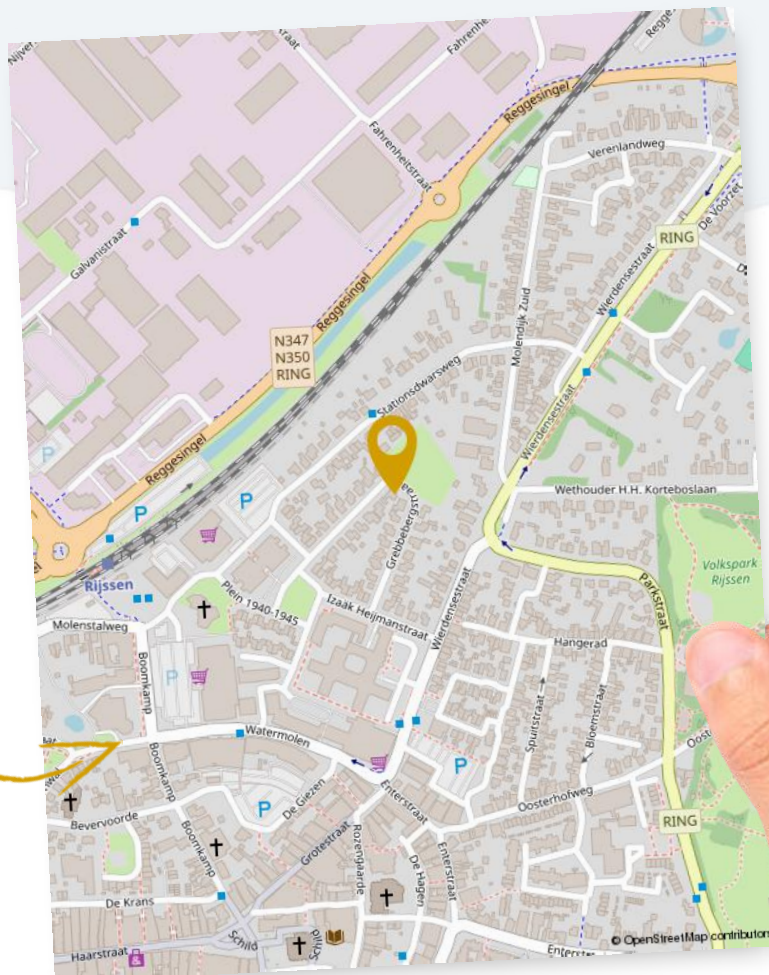
## KOOP / HUUR



Koop: 72%

Huur: 28%

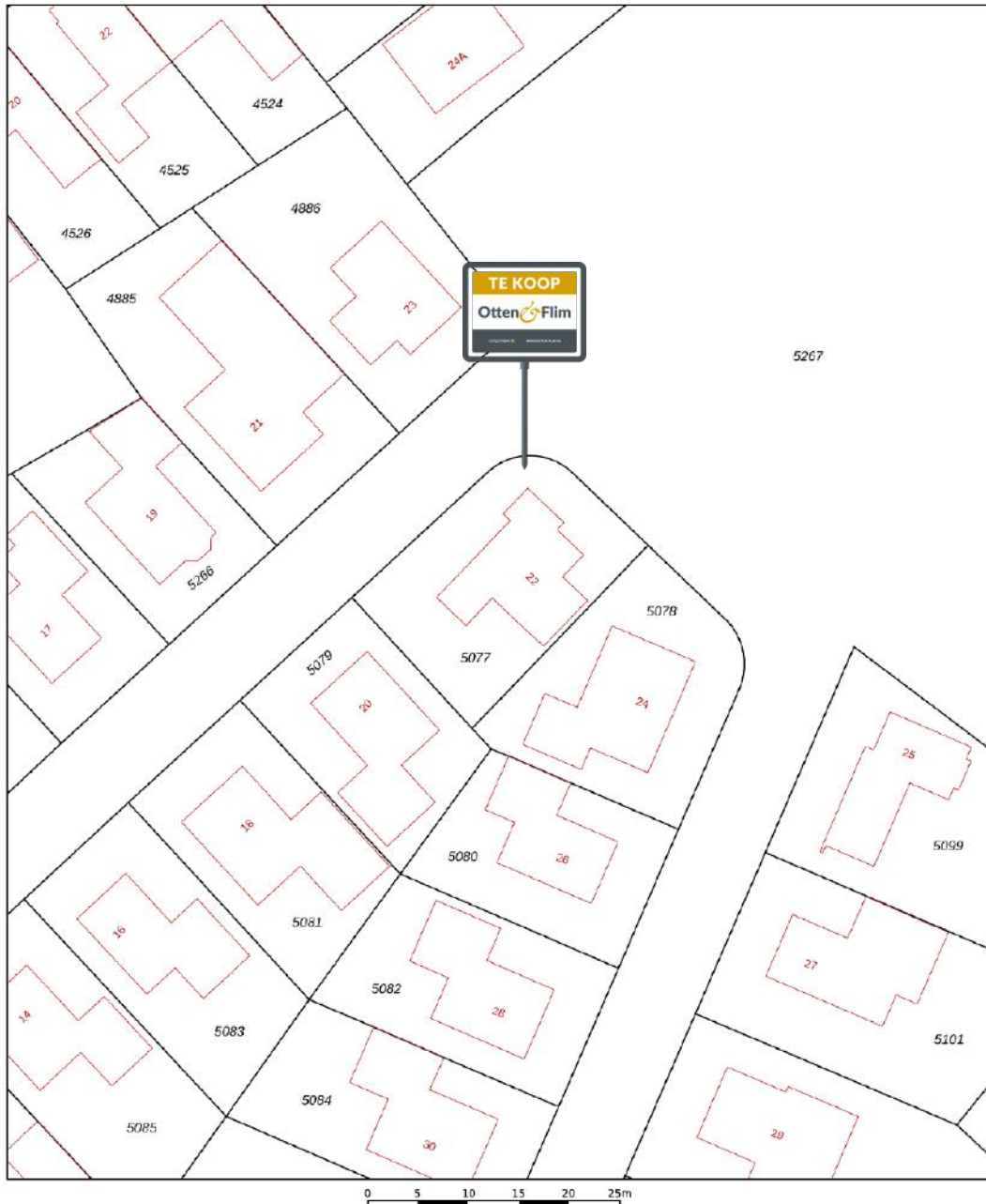
*Een prachtige  
locatie, een  
vrijstaande  
woning  
in Rijssen*



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Lw referentie: grebbebergstraat 22



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rijssen	
	Huisnummer	Sectie F	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5077	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 september 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.



## 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*



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/  
dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- jaloezieën

X

Vloerdecoratie, te weten

- PVC vloer

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- handdoekrek

X

## Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne

X

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

Zonnepanelen

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Bepanting

X

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

## Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

# VRAGENLIJST

## Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 B.

Zijn er 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, erfafscheidingen.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

## Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

## Bijzonderheden 1 F.

# VRAGENLIJST

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

## Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

## Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Nee

## Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

# VRAGENLIJST

## Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

## Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?  
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?  
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

## Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

## Bijzonderheden 1 O.

# VRAGENLIJST

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

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## Gevels 2 A.

# VRAGENLIJST

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Nee

Zo ja, waar?

## Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Nee

Zo ja, waar?

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: plattedak dakleer bijkeuken vernieuwd in 2023

Overige daken: 2007 nieuwe dakpannen

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Ja

# VRAGENLIJST

Zo ja, waar?

bij de bijkeuken, maar daar is de dakbedekking vernieuwd en het plafond opnieuw gestuct.

---

## Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Nee

Zo ja, waar?

---

## Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Ja

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

platte dak bijkeuken zie bovenstaand.

---

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken:

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

bij de bouw van de woning in 1995 met isolatieplaten

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

n.v.t.

---

## Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

# VRAGENLIJST

---

## Dak(en) 3 G.

---

Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
-----------------------------------	-----

---

Zo ja, toelichting:

---

---

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

---

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	hout
---	------

---

---

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

---

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	in 2023 zijn de ramen en buitenkozijnen geschilderd. de buiten deuren niet.
--	---

---

---

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
--	-----

---

Zo ja, door wie?

---

---

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

---

Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
--	----

---

Zo nee, toelichting:

---

---

## Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

---

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
--	----

---

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

---

---

## Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

---

Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
--	----

---

---

Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	dubbelglas - HR+ (niet geheel zeker)
---	--------------------------------------

---

---

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
--	----

---

# VRAGENLIJST

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

---

---

## Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

---

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?  
(Denk aan lekkende ruiten.)

Nee

Zo ja, waar?

---

---

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

---

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

---

---

## Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

---

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

---

---

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

---

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Ja

Zo ja, waar?

in de badkamer zit een scheur in het plafond. dit is precies de naad van de plafondplaten.

---

---

## Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

---

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Ja

---

---

# VRAGENLIJST

Zo ja, waar?

ja beneden verdieping was het stucwerk niet goed meer en is volledig opnieuw gestuct in 2022

---

## Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

---

## Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

bij de bouw van de woning in 1995. materiaal weten we niet.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

---

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

Zo ja, waar?

---

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

---

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

# VRAGENLIJST

---

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

---

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Nee

---

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

---

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

---

---

## Installaties 7 A.

---

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) CV-installatie en Airconditioning

---

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Ja

---

Zo nee, toelichting:  
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

---

Merk van de installatie(s): Remeha

---

Type(nummer) van de installatie(s): Remeha Avanta 35c

---

Installatiedatum van de installatie(s): 2018 ?

---

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 2023

---

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Nee

---

Zo ja, door wie? Eigenbeheer

---

---

## Installaties 7 B.

---

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? Nee  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

---

Zo ja, wat is u opgevallen?

---

---

## Installaties 7 C.

---

# VRAGENLIJST

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee

Zo ja, waar en welke?

## Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Nee

Zo ja, waar?

## Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning? Nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

## Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

# VRAGENLIJST

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	22
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	16 platen van 320 6 van 420
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Niet bekend
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee
Zo ja, welke?	-
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2021 en 2022
Installateur:	niet bekend
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	niet bekend
Aantal kWh:	11.156,4 kwh (berekend op basis van wattpiekvermogen)
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	niet bekend
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
<b>Installaties 7 I.</b>	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	n.v.t.
<b>Installaties 7 J.</b>	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	n.v.t.
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend

# VRAGENLIJST

## Installaties 7 K.

---

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?  
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra  
leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

---

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Ja er is een extra groep  
bijgekomen in de meterkast  
voor de keuken om dit  
beter te verdelen. Er zijn  
nieuwe elektra leidingen  
gelegd via de kelder.  
Extra stopcontacten in de  
keuken en in de  
woonkamer en  
lichtschakelaars.

---

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

---

## Installaties 7 L.

---

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

---

## Installaties 7 M.

---

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

---

## Installaties 7 N.

---

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?  
(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting,  
verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

---

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

---

# VRAGENLIJST

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? Geen idee

## Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Nee

Zo ja, welke?

## Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? De badkamer is van 1995. Alles functioneert, maar er zijn alleen een aantal tegels gebarsten.

## Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja

Zo nee, welke niet?

## Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

## Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Nee

Zo ja, welke?

# VRAGENLIJST

## Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

## Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2022

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? combi oven/magnetron  
geen idee  
koelkast 2022  
afzuigkap geen idee  
kookplaat 2022

Functioneert alle inbouwapparatuur? Nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? combi oven/magnetron  
werkt niet goed meer

## Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

## Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1995

## Diversen 9 B.

# VRAGENLIJST

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/  
bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een  
asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst,  
asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis,  
asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels,  
asbestgolfplaten e.d.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

## Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is  
aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

## Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een  
Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te  
verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de  
Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken  
aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

## Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Nee

## Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/  
riolering)

Nee

## Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

# VRAGENLIJST

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

---

---

## Diversen 9 I.

---

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

---

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

---

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

---

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

---

## Diversen 9 J.

---

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? Nee  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

---

Zo ja, waar?

---

## Diversen 9 K.

---

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Nee

---

Zo ja, waar?

---

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

---

Zo ja, wanneer?

---

Zo ja, door welk bedrijf?

---

## Diversen 9 L.

---

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) Nee

---

Zo ja, waar?

---

---

# VRAGENLIJST

## Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? benedenverdieping alle muren laten stucen en behangen in 2022  
plafond in keuken en bijkeuken laten stucen in 2022  
Nieuwe vloer in de keuken/ bijkeuken in 2022  
nieuwe vloer 1e verdieping in 2022  
toilet begane grond opnieuw laten betegelen in 2022

Zo ja, in welk jaartal? 2022

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? Braakman  
stucadoorswerken  
Tegelen in de beun  
Behangen en schilderen zelf.

## Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Nee

Zo ja, welke?

## Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet? Ja

## Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel? Ja

Zo ja, welke label? Label A

# VRAGENLIJST

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	537
Belastingjaar?	2024?

## Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?	664000
Peiljaar?	2024

## Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	223
Belastingjaar?	2025

## Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	1500
Belastingjaar?	2024

## Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	270
Elektra:	270
Water:	26
Stadsverwarming:	1
Anders:	n.v.t.
Te weten:	1
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):	1332
Elektriciteit hoog (kWh):	1332
Elektriciteit laag (kWh):	1047
Elektriciteit totaal (kWh):	2224

# VRAGENLIJST

Water (m3): 50

Stadsverwarming (GJ): 1

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 3

## Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?  
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:

Duur:

## Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? 1

Heeft u alle canons betaald? Nee

Is de canon afgekocht? Nee

Zo ja, tot wanneer?

## Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

## Vaste lasten 10 I.

# VRAGENLIJST

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Nee

---

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

---

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

---

## Garanties 11 A.

---

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Nee  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

---

Zo ja, welke?

---

## Nadere informatie 12 A.

---

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) geen

# 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 terugverdient.

- ✓ 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](http://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](http://WWW.OTTEN-FLIM.NL)

