



Dennenlaan 51, Rijssen
Vraagprijs € 379.000,- k.k.



RobersVincent
Makelaars

Wonen



www.robervincent.nl



Omschrijving van de woning



Fraaie en ruime tussenwoning met stenen berging

In de kindvriendelijke woonwijk Nieuwland staat deze ruime en perfect onderhouden tussenwoning met een vrijstaande stenen berging. De ligging is ideaal: aan de voorzijde kijkt u uit over een groen plantsoen, en op korte afstand bevinden zich zowel het natuurgebied "Hollands Schwarzwald" als diverse sport- en winkelvevoorzieningen. Kinderen kunnen naar hartenlust spelen in de nabijgelegen speeltuin of voetballen op het grasveld om de hoek.



De woning is door de jaren heen gemoderniseerd — keuken en sanitair zijn vernieuwd — en beschikt bovendien over 8 zonnepanelen, wat bijdraagt aan lagere energielasten. De zonnige achtertuin op het zuidwesten biedt veel privacy, is voorzien van een stenen berging en heeft een achterom. In de omgeving is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.



Indeling van de woning:

Begane grond:

Entree/hal met garderobe - toilet met fontein - trapkast - meterkast — keuken — ruime doorzonwoonkamer met veel lichtinval

Eerste verdieping:

Overloop — vaste trap naar tweede verdieping - drie ruime slaapkamers — vernieuwde badkamer

Tweede verdieping:

Overloop — royale vierde slaapkamer met dakkapel — bergruimte — cv-opstelling





Fraai aangelegde achtertuin

De moderne keuken (2020) is ingericht met de volgende apparatuur:
inductiekooplaar, afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron en koelkast met vriesvak

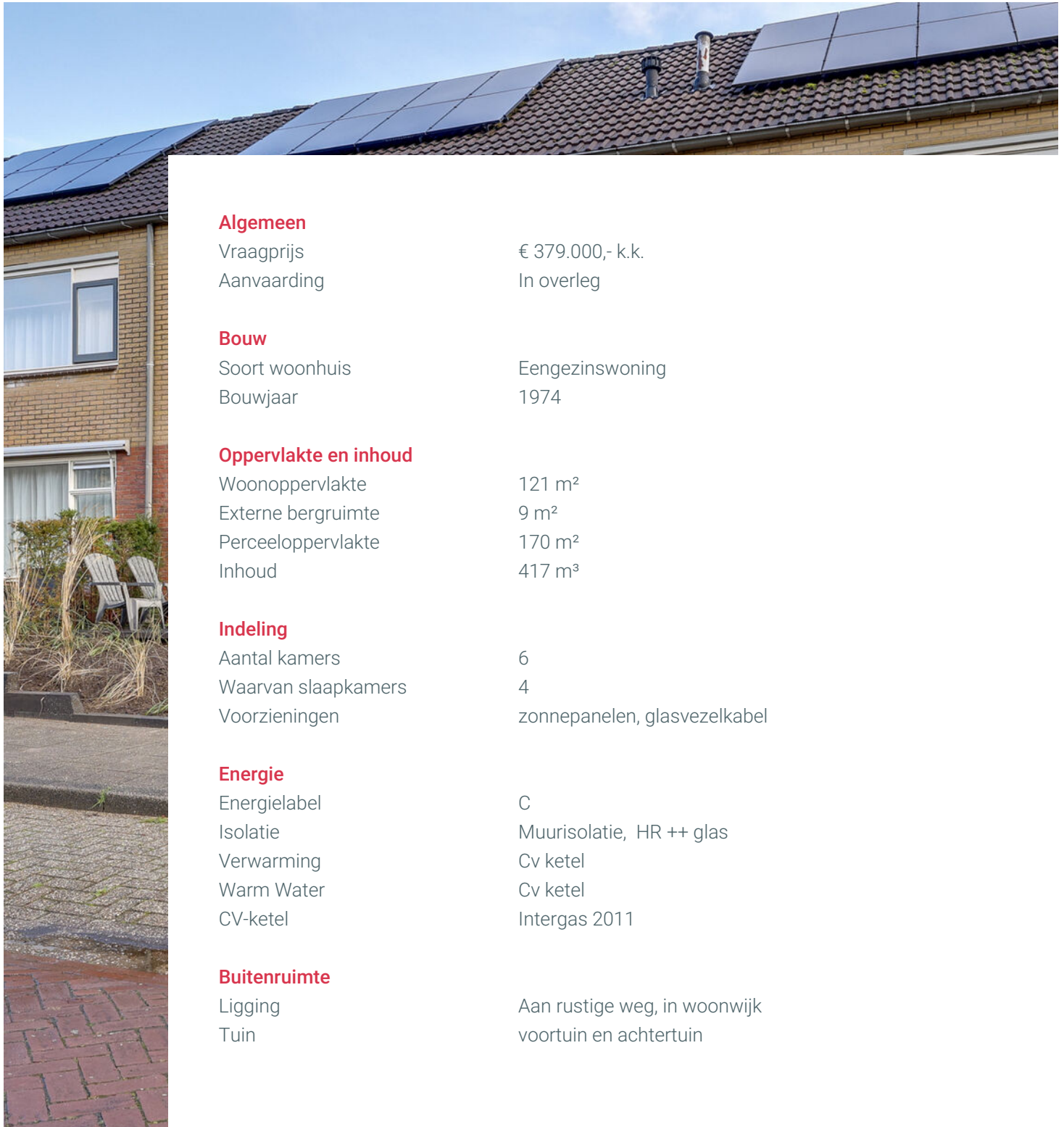
De badkamer (2020) is voorzien van:
inloopdouche, wastafel, toilet en designradiator



Bijzonderheden:

- Gelegen aan de rand van natuurgebied "Hollands Schwarzwald"
- Schilderwerk buiten en binnen van 2025
- Zowel voor- als achtertuin in 2025 opnieuw aangelegd
- Ramen voorzien van hr ++ glas
- 8 Solax-zonnepanelen (2021)

Kenmerken van de woning



Algemeen

Vraagprijs	€ 379.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning
Bouwjaar	1974

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	121 m ²
Externe bergruimte	9 m ²
Perceeloppervlakte	170 m ²
Inhoud	417 m ³

Indeling

Aantal kamers	6
Waarvan slaapkamers	4
Voorzieningen	zonnepanelen, glasvezelkabel

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Muurisolatie, HR ++ glas
Verwarming	Cv ketel
Warm Water	Cv ketel
CV-ketel	Intergas 2011

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	voortuin en achtertuin







Moderne keuken (2020)





Gang en toilet





drie ruime slaapkamers















Dennenlaan 51 - Rijssen
Begane Grond



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

Plattegrond - begane grond

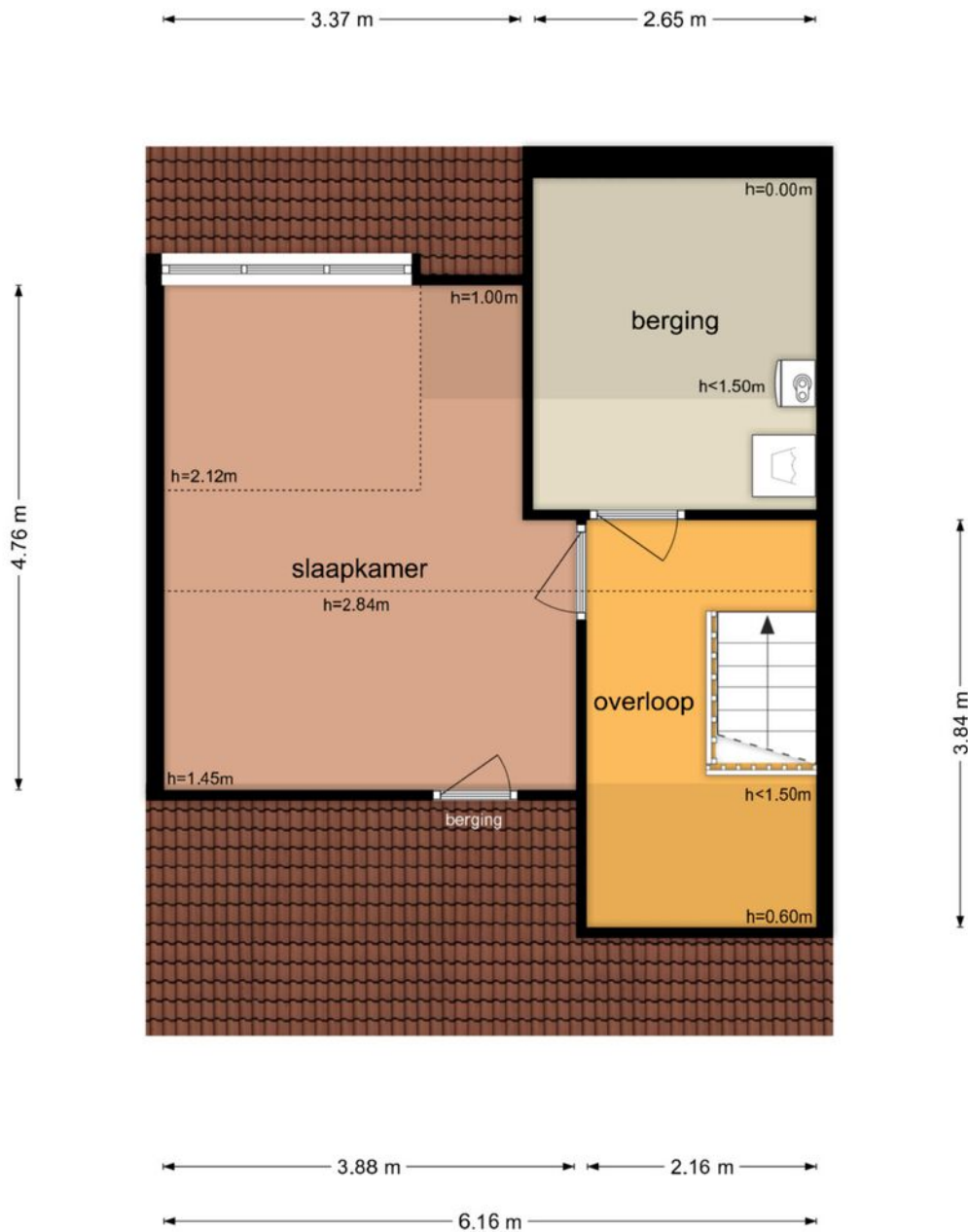
Dennenlaan 51 - Rijssen
Eerste Verdieping



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

Plattegrond - eerste verdieping

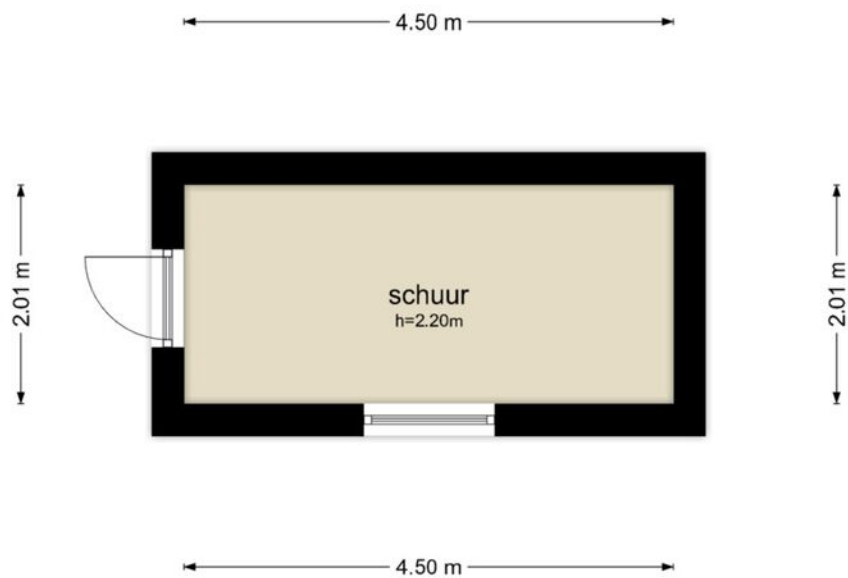
Dennenlaan 51 - Rijssen
Tweede Verdieping



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

Plattegrond – tweede verdieping

**Dennenlaan 51 - Rijssen
Schuur**



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

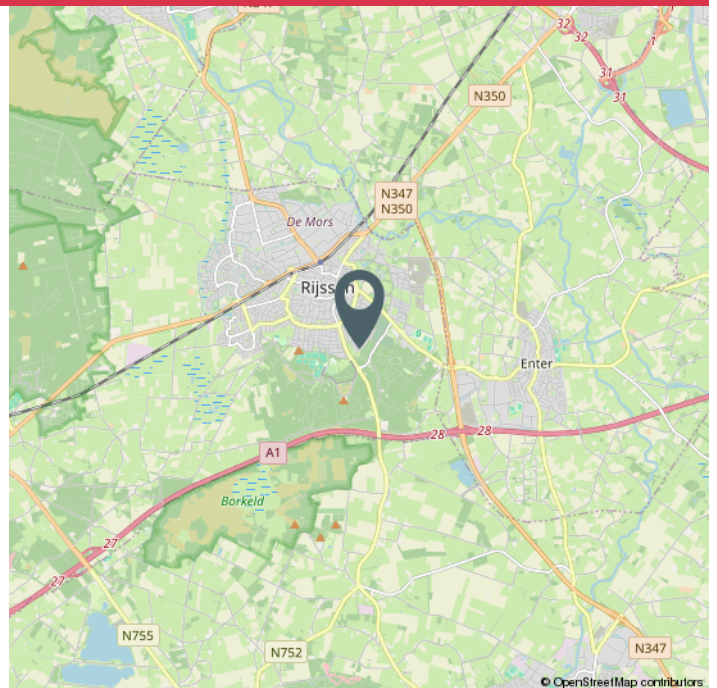
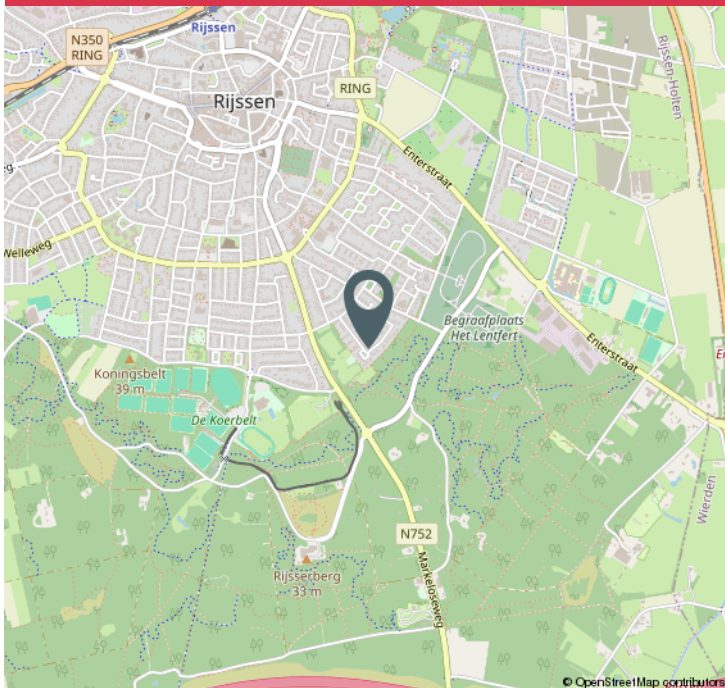
Plattegrond – schuur

Kadaster & Locatie

Adres	Dennenlaan 51
Postcode / Plaats	7461 XD Rijssen
Gemeente	Rijssen
Sectie / Perceel	G / 2981
Oppervlakte	170 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom



gelegen in de woonwijk "Nieuwland"





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Rijssen
	Huisnummer	Sectie	G
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2981
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, gelovend op 15 oktober 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.

kadaster

Kadastrale kaart

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Losse kasten		x	
Rolgordijnen	x		
Jaloezieën			x
Laminaat	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Designradiator	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toilethouder	x		
Badkamer Spiegel douche is nieuw maar moet nog worden opgehangen	x		
Badkamer Designradiator	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Radiatorfolie begane grond	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Losse sierstenen		x	
Lamp bij voordeur	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	

Over ons

Wij houden van persoonlijk

Door onze jarenlange ervaring kennen we de plaatselijke en regionale markt als geen ander. Met de kennis en een zeer persoonlijke aanpak weten we continu verkopers en kopers bij elkaar te brengen.

Ons kantoor is aangesloten bij de NVM, de grootste en bekendste makelaarsvereniging in ons land. De NVM staat voor:

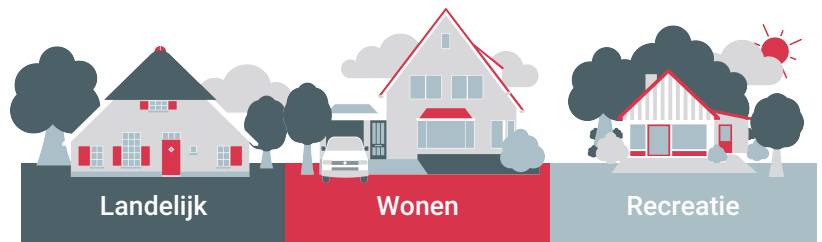
- ✓ Deskundigheid
- ✓ Betrouwbaarheid
- ✓ Zekerheid

U heeft interesse in een andere woning, maar u heeft zelf ook nog een woning te verkopen. Graag komen wij een keer bij u langs voor een geheel vrijblijvende en gratis waardebepaling.

Klanten geven ons een...

9.2

bron: Funda



Wat kunnen wij voor u betekenen?

Wij zijn gespecialiseerd in de aan- & verkoop en taxatie (NWWI) van woningen en recreatie objecten.

Daarnaast zijn wij ook deskundig op gebied van landelijk vastgoed. U kunt bij ons terecht voor de aan- & verkoop van (woon)boerderijen, taxaties, pacht- en grondzaken en productierechten. Ook voor advies op gebied van bijvoorbeeld Rood voor Rood of juridische & fiscale zaken bent u bij ons aan het juiste adres.

Heeft u vragen? **Bel ons voor een afspraak**, of loop bij ons binnen, dan zorgen wij voor de koffie.

(0548) - 36 16 49



Anja van der Neut

Jan Henk Berendsen

Marlon Lonkeers



Woning gevonden, wat nu?



Als u een woning wilt kopen, heeft u als koper een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Daar staat tegenover dat de verkoper een meldingsplicht heeft en belangrijke zaken die bekend zijn moet melden.

Onderhandelen

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere potentiële kopers zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen.

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden. Hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

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 – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mondelinge overeenstemming

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken

over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenstemming. Let op! Koopt u als privépersoon een woning, dan is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend.

Bouwtechnische keuring

Een bouwtechnische keuring (of aankoopkeuring) maakt duidelijk welke gebreken een woning op het moment heeft en hoeveel onderhoud er nu én op termijn nodig is. Als koper krijgt u goed inzicht in wat u kwijt bent aan het herstellen van achterstallig onderhoud.

Koopovereenkomst

De verkopende NVM-makelaar legt de mondelinge afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. De particuliere koper heeft vervolgens nog drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgave van reden de koop kan ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in een dag nadat een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

Ontbindende voorwaarden

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.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwtechnische keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk clause

Verkocht onder voorbehoud/verkocht

Nadat de drie dagen bedenktijd zijn afgelopen is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. De woning is dan verkocht onder voorbehoud.

Taxatie voor de financiering / de financiering is rond

Wanneer u als koper voor de aankoop van een woning een financiering nodig hebt, zal de geldverstrekker vragen om een onafhankelijk taxatierapport. In de koopovereenkomst is doorgaans een periode overeengekomen waarbinnen de koop ontbonden kan worden als de financiering niet rondkomt. De taxatie dient in de regel binnen deze periode uitgevoerd te worden, omdat deze mee beoordeeld wordt bij de financieringsaanvraag. Zorg er voor dat u tijdig actie onderneemt.

Bankgarantie

Enkele dagen nadat de financieringstermijn is afgelopen, wordt er een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Dit wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Inspectie

Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

Overdracht notaris

Voor de officiële eigendomsoverdracht moet u naar de notaris. De notaris regelt alle juridische zaken rond de overdracht. Hij is ook de enige die dat mag doen. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar de belangen van de koper én die van de verkoper.



**Robers
Vincent**
Makelaars

Interesse?

[0548] - 36 16 49
info@robersvincent.nl
www.robersvincent.nl

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld.
Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige
onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.
Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

RobersVincent Makelaars

Bezoekadres
Zwartepad 8
7451 BJ Holten

Postadres
Postbus 25
7450 AA Holten

☎ (0548) - 36 16 49
✉ info@robersvincent.nl

www.robersvincent.nl



Wonen

www.robersvincent.nl

