



Nijlandstraat 51

€ 449.000 k.k. | RIJSSEN

WAAROM U HIER WILT WONEN

- ✓ Complete tweekapper met woonkeuken;
- ✓ In 2022/2023 keuken, badkamer en toilet vervangen;
- ✓ Volledige isolatie: Energielabel A.

energielabel A.



Aan de Nijlandstraat 51 in Rijssen biedt Otten & Flim Makelaardij een prachtige tweekapper te koop aan. Een woning met een flinke lijst bijzonderheden en recente vernieuwingen. In 2022/2023 zijn het sanitair en de keuken vervangen. Er is sprake van eigentijdse afwerking en een HR cv-ketel CW5 (bj. 2020). We spreken hier over een echte gezinswoning met fijne leefruimtes en 5 slaapkamers. Aan de achterzijde zorgt een uitbouw voor een extra ruime keuken, waar we een luxe inbouwkeuken in 2 delen noteren. Deze volledige geïsoleerde woning (Energielabel A) is voorzien van 14

zonnepanelen die bij de koop zijn inbegrepen.

Het geheel is gelegen in een rustige woonwijk, waar jong en oud zich thuis voelt. De woonstraat is doodlopend, waardoor jonge kinderen veilig op straat spelen. Woongenot wordt hier gegarandeerd. De locatie aan de Nijlandstraat geldt tevens als een perfecte start voor een ontspannen (avond)wandeling. De woonwijk grenst namelijk aan het buitengebied met uitgestrekte weilanden.

Naast de woning zien we een brede langsrij,



waardoor de zonnige achtertuin met prieel vanaf de oprit te bereiken is. Voor de fietsenberging is een carport met lichtkoepel aanwezig. Daar treffen we de voordeur aan, waardoor er sprake is van een droge entree. De fietsenberging is overigens ook voorzien van een loopdeur. Dit portaal geeft toegang tot de woonkeuken. Daardoor is de berging een hele mooie, dagelijkse entree voor een gezin met kinderen.

In voorbereiding op de verkoop is de woning nauwkeurig ingemeten. Uit de plattegronden en

het uitgebreide meetrapport (NEN 2580) blijkt een woonoppervlakte van 132 m² (bruto 204 m²) en een woninginhoud van 497 m³. Een persoonlijke bezichtiging is de beste manier om een volledige indruk te krijgen van deze prachtige woning! Nijlandstraat 51 is een huis om eigen te maken en héél lang te blijven wonen! Worden jullie de nieuwe eigenaars?

De verkoopvoorbereidingen van deze tweekapper 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

NOG MEER VOORDELEN

- ✓ Brede eigen oprit met carport en garage/berging;
- ✓ Mooie zolderverdieping met 2 extra slaapkamers.

Bouwjaar 1987.



tekst en de foto's geven we je een eerste indruk van dit huis; met een verwijzing naar de plattegronden die je op Funda kunt bekijken. Die geven namelijk een goede indruk van de ruime maatvoeringen van deze woning. De indeling binnenshuis is als volgt:

Indeling

Begane grond: ontvangsthal die toegang geeft tot de woonkamer. In de hal zien we de gerenoveerde trapopgang, het eigentijdse toilet met wandcloset en fontein, een trapkast (met verdeler vloerverwarming) en de meterkast.

Vanuit de hal met vernieuwde voordeur wordt een doorkijkje richting de woonkamer/-keuken geboden, door een fraaie binnendeur met glas. We lopen door naar de woonkamer. Deze fijne verblijfsruimte bevindt zich aan de voorzijde van de woning; een comfortabele living in L-vorm, die voorziet in zonwering. De binnendeur naar de keuken is eveneens voorzien van glas (en een zijlicht). Aan de achterzijde is een verrassende woonkeuken in L-vorm gesitueerd. De inbouwkeuken (bj. 2022) bestaat uit 2 meubels (2 werkbladen en een spoeleiland) en voorziet in Miele inbouwapparatuur. Denk aan



een stoomoven, een koeler en een koffiezetapparaat. Er is ook een Quooker geïnstalleerd. Het plafond van de keuken is strak gestukt en voorzien van inbouwspots. Een binnendeur leidt naar de bijkeuken/fietsenberging met vaste kastruimte. 's Zomers is de buitenruimte eenvoudig bij de woonkeuken te betrekken, vanwege de aanwezig schuifpui. 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. We noteren 2 slaapkamers aan de voorzijde van de woning. Aan de achterzijde zien we een slaapkamer en badkamer. De fraaie PVC vloer is dorpelloos doorgelegd op de verdieping. In de badkamer noteren we een ruime inloofdouche met regendouche en draingoot, een wandcloset, een fraai spanplafond, een badmeubel met twee kranen en tal van andere details. Elektrische vloerverwarming maakt deze badkamer tot een aangename wellnessruimte. Op de overloop zien we een vaste trap die toegang geeft tot de tweede verdieping.

ENKELE BIJZONDERHEDEN

- ✓ Brede langzij richting achtertuin (zonnig Zuiden);
- ✓ Zonnepanelen (14 st.) inbegrepen;
- ✓ Rustige, doodlopende woonstraat.



Tweede verdieping: deze topetage biedt een overloop, uitgerust met een wasmachineaansluiting, werkblad, omvormer en een HR cv-ketel (bj. 2020, onderhoud uitgevoerd in 2025). Daarnaast beschikt deze verdieping over twee verzorgde zolderslaapkamers, elk met een dakraam en een vaste schuifkast.

Meer informatie en bezichtigen

De makelaars van Otten & Flim plannen graag een persoonlijke bezichtiging. Tijdens de bezichtiging ontvang je ook de

verkoopinformatie, zoals een brochure. In die brochure lees je wat er bij de koop is inbegrepen, of wat ter overname aangeboden wordt. In aanvulling op de verkoopdocumentatie die je tijdens de bezichtiging ontvangt is er vaak aanvullende documentatie, zoals een vragenlijst van de verkoper beschikbaar in je eigen Move-omgeving, onder 'documentatie' van deze woning.

Betaalbare maandlasten

Weten of de financiering van dit huis in jouw



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

Meetrapport NEN 2580

Otten & Flim staat voor kwaliteit. Daarom is de verkoopdocumentatie van dit huis met zorg opgesteld. Vermelde maatvoeringen en gepubliceerde plattegronden zijn opgesteld op

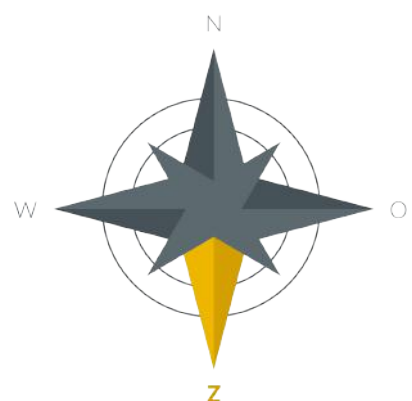
grond van een NEN 2580 meetrapportage, met een onderverdeling in verschillende oppervlakten. Omdat de publicatie van ingevoerde gegevens via diverse, externe kanalen verloopt, kan Otten & Flim geen aansprakelijkheid aanvaarden voor onjuiste weergave van informatie.



KENMERKEN VAN DEZE WONING

- Soort woning : eengezinswoning
- Bouwjaar : 1987
- Woonoppervlakte : 133 m²
- Perceeloppervlakte : 243 m²
- Inhoud : 497 m³
- Totaal aantal slaapkamers : 5

Oriëntatie achtertuin





Isolatie

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

Energie

- Gas aansluiting : Ja
- Zonnepanelen : Ja, 14 stuks
- CV ketel bouwjaar : 2020

Energie label

Deze woning heeft energielabel A!





De woonkamer; een comfortabele living in L-vorm, die voorziet in zonwering.





Heeft u vragen?

Bel ons: 0548 - 544 333

Mail ons: makelaardij@otten-flim.nl



Maarten Otten Sr.

Directeur, Register-Makelaar en
Register-Taxateur



Maurits ter Harmsel

Register-Makelaar



Gerrit Luytjes

Makelaar



Maarten Otten Jr.

Makelaar



Maurice Mulder

Makelaar





Aan de achterzijde
is een verrassende
woonkeuken in
gesitueerd!









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





In de badkamer
noteren we o.a. een
ruime inloofdouche,
een fraai spanplafond
en een badmeubel.

BEGANE GROND

PLATTEGROND

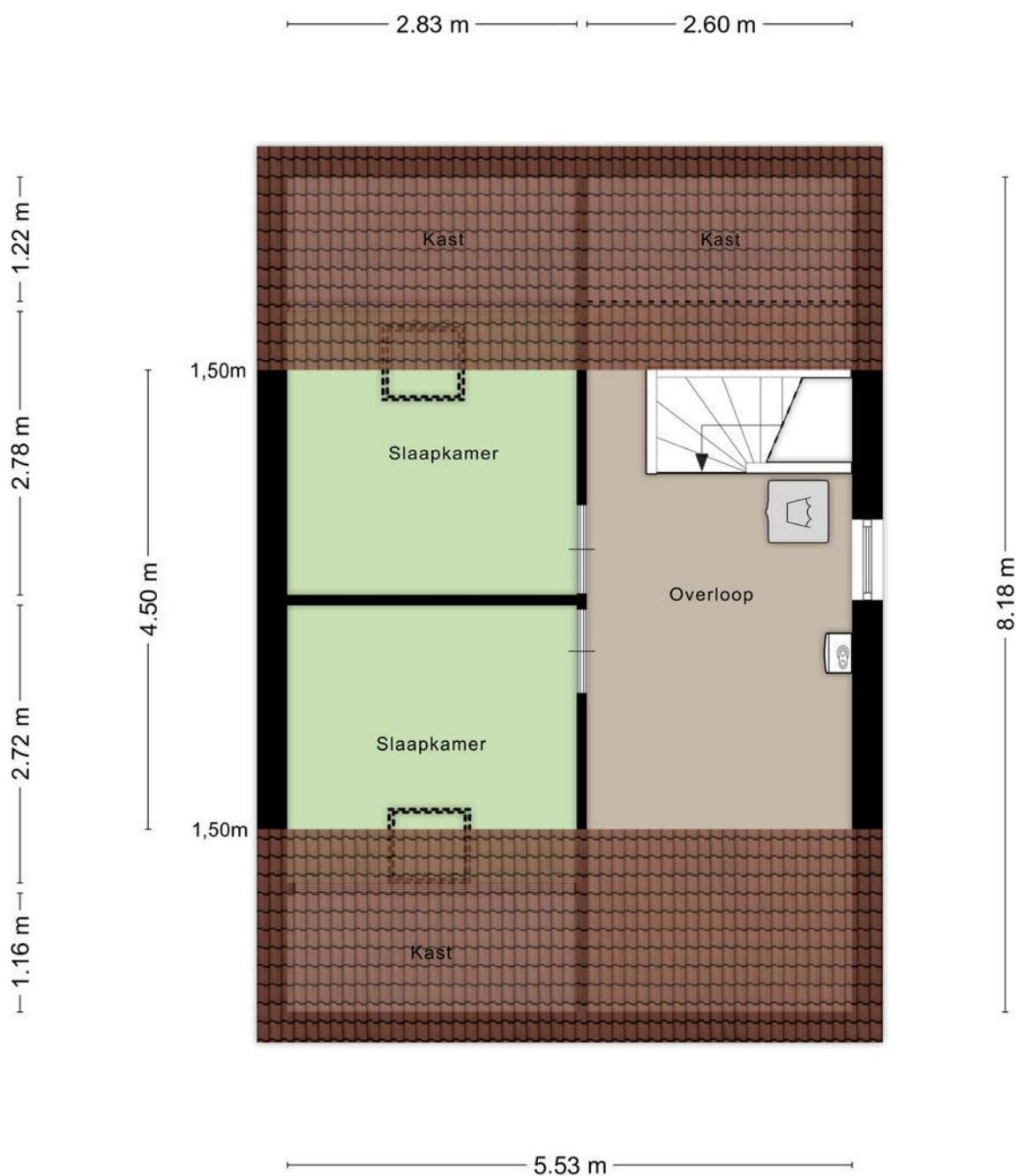


1e VERDIEPING

PLATTEGROND



2e VERDIEPING PLATTEGROND



Aantekeningen:





We spreken hier over
een echte
gezinswoning met
fijne leefruimtes en
5 slaapkamers.









Voor de fietsenberging
is een carport met
lichtkoepel aanwezig.

OVER DE BUURT

Buurtinformatie - Rijssen-Holten / Braakmanslanden

LEEFTIJD



0 - 14: 20%

15 - 24: 14%

25 - 44: 23%

45 - 64: 25%

65+: 18%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 16%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 49%

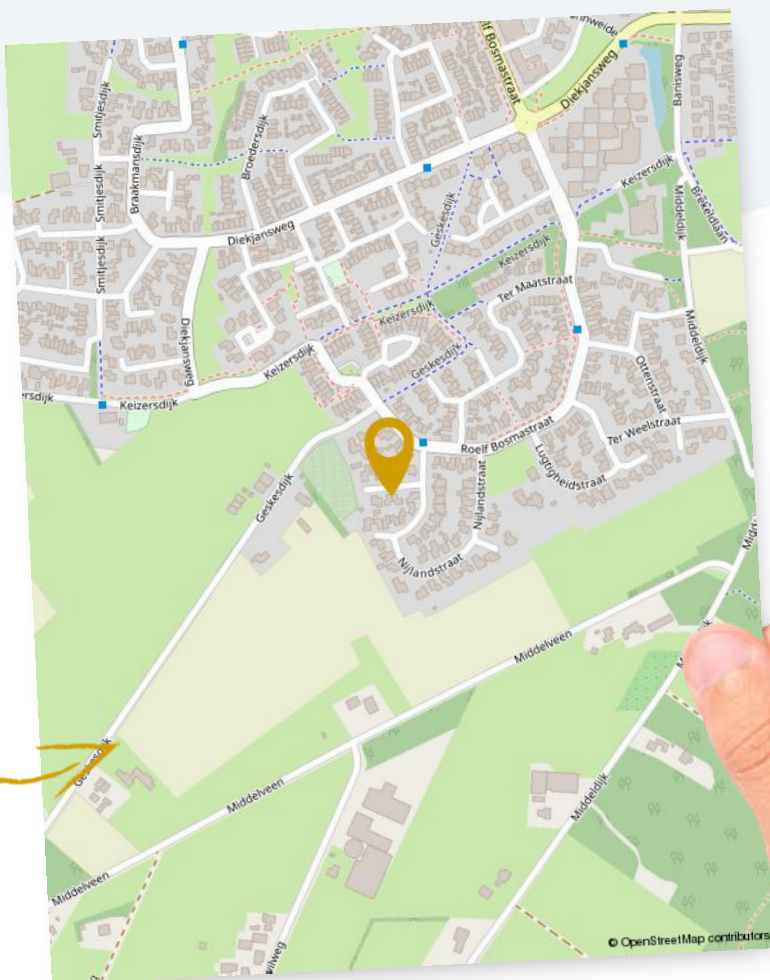
KOOP / HUUR



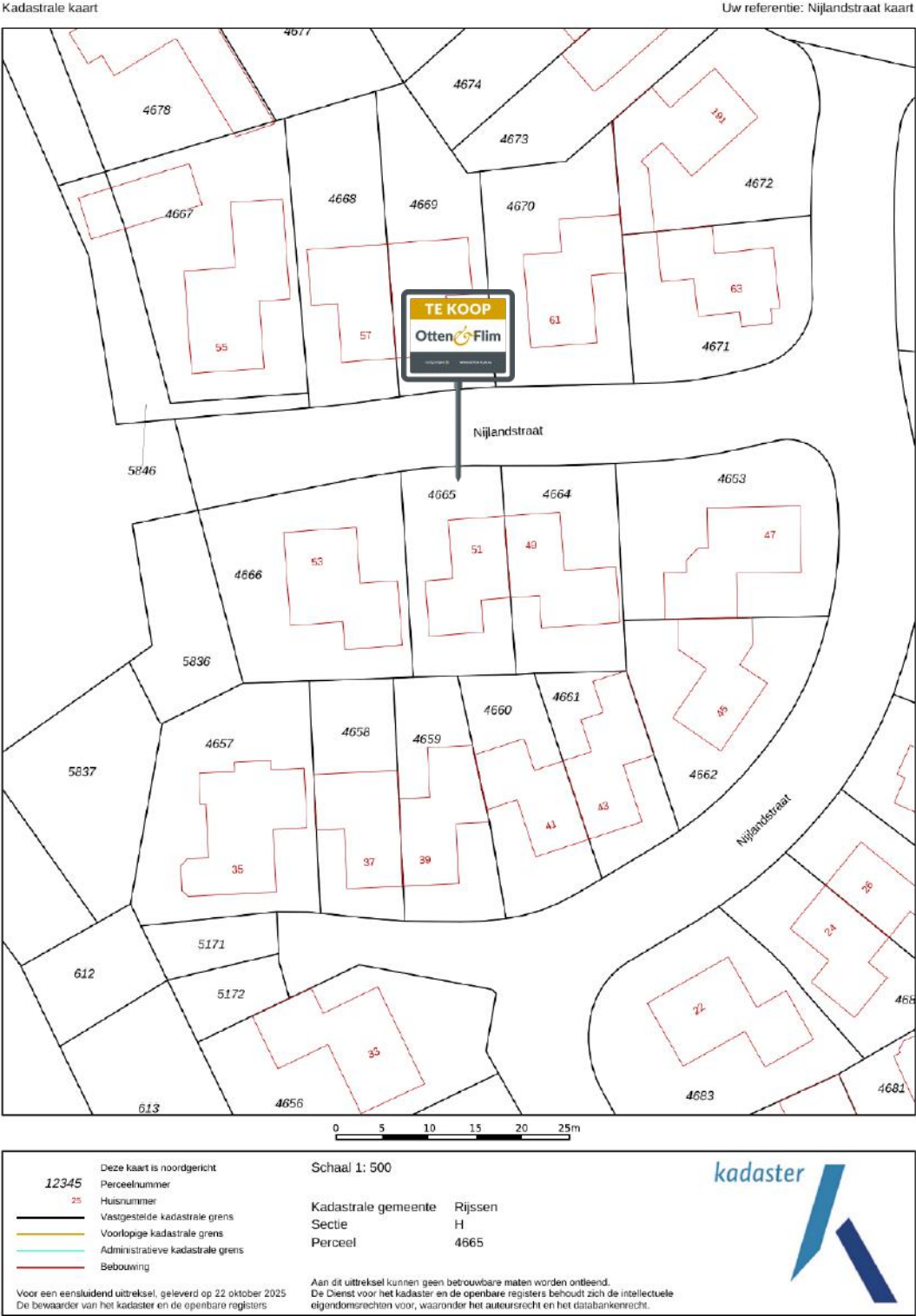
Koop: 69%

Huur: 31%

Een prachtige
locatie, een
complete
tweekapper
in Rijssen



KADASTRALE KAART





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

"Alles verliep goed: duidelijke en open communicatie, prettig in de omgang, servicegericht en een professionele afhandeling.

We zijn super blij en dankbaar met onze keuze voor Otten en Flim !"

Fundareview geplaatst op: 28 oktober 2025

"Een makelaar waar je zo binnenstapt, vriendelijk en kennis van zaken, duidelijke afspraken en goed advies mbt de verkoopprijs, hierdoor was ons huis binnen een week verkocht, toppers."

Fundareview geplaatst op: 23 oktober 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

Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
- PVC Verdieping en trappen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- combi-oven/combimagnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Koelkast schuur			X
- Quooker cube (bruiswater)			X
Keukenaccessoires, te weten			
- Miele Koelkast, vrieskast, koffiezetapparaat, Combi Stoomoven, inductieplaat en afzuigkap, Siemens Vaatwasser.	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Geberit Douche WC			X

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Trampoline	X		

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		

Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
-------------------------------------	---	--	--

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Buiten heater		X	

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter Gaat mee Ter overname

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 erfdienstbaarheden, 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)

wonen

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:

1987 gerenoveerd 2025

Overige daken:

1987

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

VRAGENLIJST

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 2025. dak was 38 jaar oud en staat op zuidkant dus in de zon.
---	--

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?	tijdens de bouw.
--	------------------

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Niet bekend
--	-------------

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:	
---------------------	--

Dak(en) 3 G.

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

VRAGENLIJST

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?	2023 en 2024
--	--------------

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)	Unitop One 4*-15-4 U=1.
---	-------------------------

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

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Doucheraam
---	------------

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

VRAGENLIJST

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?

Nee

Zo ja, waar?

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.)

Nee

Zo ja, waar?

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?

VRAGENLIJST

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?

tijdens de bouw.

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

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:

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.

VRAGENLIJST

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)

Nefit CV ketel 2020
Magnum Vloerverwarming
douche

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):

Nefit
Mangum vloerverwarming
douche

Type(nummer) van de installatie(s):

Nefit Proline CW5

Installatiedatum van de installatie(s):

2020

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

Ter Harmsel November
2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Ter Harmsel Rijssen

Installaties 7 B.

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

Ja

Zo ja, wat is u opgevallen?

de kleppen tussen
vloerverwarming keuken en
radiatoren kamer
functioneren niet altijd. is
vervangen in 2024

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 D.

VRAGENLIJST

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?	Ja
---------------------------------------	----

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

warm water:	Ja
-------------	----

overig, namelijk	n.v.t.
------------------	--------

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	Badkamer
---	----------

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Keuken
--	--------

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	n.v.t.
---	--------

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.	
--	--

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	14
--	----

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.	280 Wattpiek totaal 3920 Wattpiek
---	-----------------------------------

VRAGENLIJST

Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	SolarWorld PTSW 280 Mono All Black
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee
Zo ja, welke?	n.v.t.
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2017 The Sunshine Company
Installateur:	The Sunshine Company
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2024
Aantal kWh:	3946 (terug geleverd 2873kWh) verbruikt 3343 kWh netto verbruik 470 kWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	2 jaar productgarantie 2 jaar op 90% prestatie en nog 17 jaar op minimaal 80% prestatie
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Ja
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	Nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	n.v.t.
Installaties 7 J.	
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?

keuken 2021
badkamer 2022

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?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

VRAGENLIJST

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

10 jaar

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?

Dec 2022

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?

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?

2021

VRAGENLIJST

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2021
---	------

Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
-------------------------------------	----

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
--	--

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

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

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	Quooker 2021, maar onder garantie vervangen in 2022
--	---

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?	1987
------------------------------------	------

Diversen 9 B.

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.)	Niet bekend
---	-------------

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?	
--------------	--

VRAGENLIJST

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?

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?

VRAGENLIJST

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?

Diversen 9 M.

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

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? woonkeuken
badkamer
hal

Zo ja, in welk jaartal? 2021 en 2022

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? Jan Dannenberg
timmerwerken, Regio Oost
keukens, Dannenberg
tegelwerken, Ter harmsel
installatie

Diversen 9 N.

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

Zo ja, welke?

VRAGENLIJST

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?	onderweg ..
---------------------	-------------

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	286
---	-----

Belastingjaar?	2025
----------------	------

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?	354000
-----------------------	--------

Peiljaar?	2024
-----------	------

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	453
---	-----

Belastingjaar?	2025
----------------	------

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	409
--	-----

Belastingjaar?	2025
----------------	------

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	100
--	-----

Elektra:	60
----------	----

VRAGENLIJST

Water:	23
Stadsverwarming:	0
Anders:	n.v.t
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	1089
Elektriciteit hoog (kWh):	0
Elektriciteit laag (kWh):	0
Elektriciteit totaal (kWh):	3343
Water (m ³):	129
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	n.v.t.
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	4

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?	0
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	

VRAGENLIJST

Vaste lasten 10 H.

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

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

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)

Schuttingen rondom zijn samen en in overleg met de burens gezet.
de laurier onder/naast de carport is ook samen met burens gepland/gekocht.

oprollint van rolluik lange raam functioneert niet meer.

Dakleer platte dak is in 2025 vernieuwd, het lood nog niet.



Schrijf je in op
otten-flim.nl

ZOEKERS MET EEN STREEPJE VOOR

Als eerste weten welke woning te koop is?

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

Schrijf je in als woningzoeker, dan bent je als eerste op de hoogte van het nieuwste aanbod. Nog voordat het op Funda staat.



Klanten van *Otten & Flim* lenen gratis deze ruime verhuis - aanhangwagen

JE EIGEN HUIS VERKOPEN?

KIES VOOR OTTEN & FLIM!

Met liefde voor ons vak zijn wij in staat om jouw huis **snel en voor een goede prijs te verkopen**. Alleen het beste resultaat telt. **Klantervaringen** vormen de basis van ons succes. Het inschakelen van Otten & Flim is een investering die je dubbel en dwars **terugverdiend**.

- ✓ Indrukwekkende verkoopscores & klanttevredenheid
- ✓ Razendsnel schakelen & voor afspraken alle tijd nemen
- ✓ Makelaars met mensenkennis & liefde voor het vak.
- ✓ 100% vrijblijvende waardebeoordeling



Rijssen

Stationsdwarsweg 9
7461 AR Rijssen

Hengelo

Drienerstraat 1
7551 HJ Hengelo

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

Verkooptips? Download onze **gratis**
e-book online op otten-flim.nl

Otten & Flim



**BEZOEK ONS,
WIJ ADVISEREN JE GRAAG**

Contactgegevens

Rijssen

Stationsdwarsweg 9
7461 AR Rijssen

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

Hengelo

Drienerstraat 1
7551 HJ Hengelo



WWW.OTTEN-FLIM.NL

