



Hagslagen 75

€ 649.000 k.k. | RIJSSEN

WAAROM U HIER WILT WONEN

- ✓ Riante, vrijstaande woning;
- ✓ Inpandige garage in het souterrain.

Bouwjaar 1976



Deze vrijstaande woning is gelegen op de hoek van de Hagslagen en de Holterstraatweg. Er is sprake van een zonnig perceel van 775 m². Tuinliefhebbers kunnen hun hart ophalen in de verzorgde siertuin die rondom de woning ligt. Heerlijk om aan de achterzijde te genieten van de avondzon! De belangrijke basis van deze woning werd tijdens de bouw gelegd. De architect heeft destijds goed nagedacht over het samenspel van zichtlijnen, raampartijen en lichtval. De diverse ramen dragen tot op de dag van vandaag bij aan een hoogwaardige woonbeleving. Enkele jaren geleden zijn

zonnepanelen gemonteerd en er wordt voorzien in een airco-installatie.

Hagslagen 75 is een verrassend grote woning, met riante leefruimtes. Uit de plattegronden en het uitgebreide meetrapport (NEN 2580) blijkt een woonoppervlakte van 256 m² (bruto maar liefst 411 m²) en een woninginhoud van 1.107 m³. Een ideale stek voor een gezin met opgroeiende kinderen! Dat wordt gelijk duidelijk als je je auto parkeert op de ruime oprit, waar plek is voor meerdere auto's. De oprit leidt naar een souterrain, dat zich deels onder de woning



bevindt. Daarboven is sprake van een splitlevelsituatie, waar zich - als onderdeel van de leefruimtes op de begane grond - een slaapkamer en een grote werkkamer bevinden.

Omdat het woonhuis rondom is voorzien van veel grote ramen en glaspartijen, is er sprake van veel daglichttoetreding. Eén van de beeldbepalende elementen van de gemetselde schoorsteen aan de linkerzijde, die de woning extra cachet geeft. Tijdens een uitgebreide bezichtiging zul je de voordelen van de locatie, de ligging en de indeling binnenshuis goed

kunnen ervaren. We geven je alvast een eerste indruk via deze tekst. Bekijk ook zeker de foto's en duidelijke plattegronden in de brochure, die je tijdens een bezichtiging ontvangt! Die geven namelijk een goede indruk van de ruime maatvoeringen en potentie van deze gezinswoning aan de Hagslagen. In voorbereiding op de verkoop is de woning nauwkeurig ingemeten. En er is sprake van Energielabel C.

Interesse? Dan gaan we graag samen met jou op pad om binnenshuis sfeer te proeven.

NOG MEER VOORDELEN

- ✓ Fijn hoekperceel van 775 m²;
- ✓ Zonnige ligging en veel privacy.

Energie label C



De verkoopvoorbereidingen van deze riante woning zijn afgerond. We kijken ernaar uit om je rond te leiden en je de indeling en de pluspunten te laten zien. De indeling binnenshuis is als volgt:

Indeling

Begane grond: de voordeur bevindt zich aan de voorzijde van de woning, onder de luifel. Een grote entree verbindt de diverse woonvertrekken met elkaar. Hier zien we wandverlichting, een garderobenis en een ingemetselde brievenbus. Aan de rechterzijde

van de entree zien we een sierlijke trap met tussenbordessen. Deze trap leidt naar het souterrain dat bestaat uit een voorportaal en een garage met separate provisie- of hobbyruimte. De garage is voorzien van een op afstand bedienbare garagedeur. Boven de garage is aan de voorzijde een slaapkamer gesitueerd. Daarachter zien we een open overloop met vide en een doorloop naar de grote studeer-/slaapkamer. Deze ruimte is in 2023 voorzien van een airco-installatie. We lopen terug naar de entree en bekijken de woonkamer in U-vorm. Deze biedt een



houtkachel met een fraaie, gemetselde schouw. Een mooie blikvanger. Rondom zijn mooie raampartijen gepositioneerd, waardoor er sprake is van een mooi uitzicht op de tuin, die via een loopdeur in de open keuken te bereiken is. Screens weren de zon. En tijdens zomerdagen zorgt de aanwezige airco voor verkoeling. De open keuken biedt een inbouwkeuken met diverse inbouwapparatuur. Denk aan een vaatwasser op hoogte, een combimagnetron, een inductiekookplaat, een dubbele spoelbak en een wasemkap. Achter de keuken treffen we een betegelde bijkeuken met

wasmachineaansluiting en buitendeur.

Eerste verdieping: deze woonlaag is verdeeld in een overloop, 4 ruime slaapkamers en een badkamer. Op 3 slaapkamers noteren we een balkondeur. De masterbedroom bevindt zich aan de achterzijde. Deze biedt een walk in closet. De badkamer is uitgerust met een hoekbad, een douchehoek, een wandcloset, een spiegelkast, een wastafelmeubel met dubbele wasbak en een wandradiator. De badkamer wordt mechanisch geventileerd. Op de overloop geeft een dichte, vaste trap toegang tot de

WAAROM U HIER WILT WONEN

- ✓ Uitstekende onderhoudsstaat;
- ✓ Groenrijke buurt, nabij voorzieningen.

*Riante, vrijstaande
woning*



de tweede verdieping:

Tweede verdieping: deze woonlaag is verdeeld in een overloop, een slaapkamer aan de voorzijde en een technische ruimte aan de achterzijde. Daar treffen we ook de cv-ketel (bj. 2021), de omvormer van de recent geplaatste zonnepanelen en de mv-box.

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!

Maatvoering plattegronden

Otten & Flim staat voor kwaliteit. Daarom is de verkoopdocumentatie van dit huis met zorg opgesteld. Vermelde maatvoeringen en gepubliceerde plattegronden zijn opgesteld volgens de Branche Brede Meetinstructie; gebaseerd op NEN2580, met een



onderverdeling in verschillende gebruiksoppervlakten. Omdat de publicatie van ingevoerde gegevens via diverse, externe kanalen verloopt, kan Otten & Flim geen aansprakelijkheid aanvaarden voor onjuiste weergave van informatie.

Verkoper niet bewoond

De verkoper heeft het object niet zelf bewoond. Op dat punt zal in de koopakte een niet-bewoningsclausule worden opgenomen.

Gunning

Ten aanzien van de verkoop is gunning voorbehouden aan de verkoper. Over deze gunning zal door de binnen de organisatie van verkoper daartoe bevoegde personen overleg gevoerd worden.



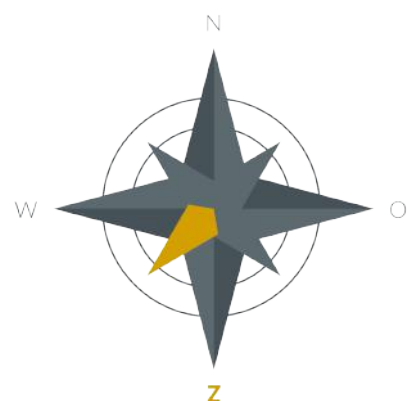




KENMERKEN VAN DEZE WONING

- Soort woning : eengezinswoning
- Bouwjaar : 1976
- Woonoppervlakte : 256 m²
- Perceeloppervlakte : 775 m²
- Inhoud : 1107 m³
- Totaal aantal slaapkamers : 8

Oriëntatie achtertuin





Isolatie

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

Energie

- Gasaansluiting : Ja
- Zonnepanelen : Ja, 8 stuks
- CV ketel bouwjaar : 2021

Energie label

Deze woning heeft energielabel C.





De woonkamer biedt
een houtkachel met
een fraaie, gemetselde
schouw. Een mooie
blikvanger!





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



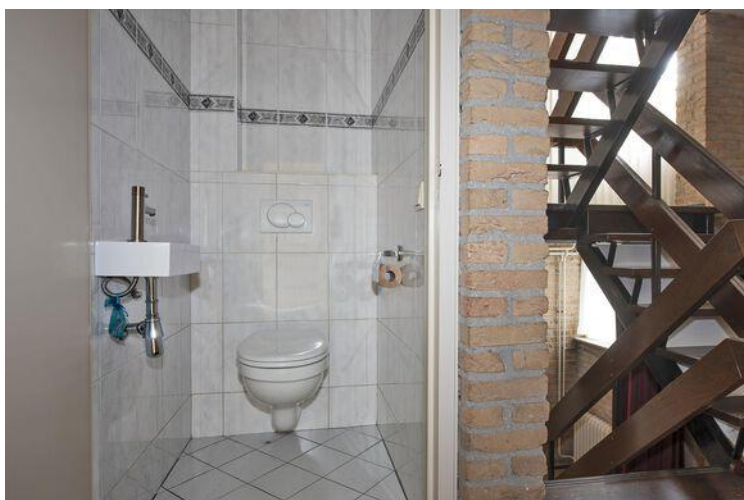
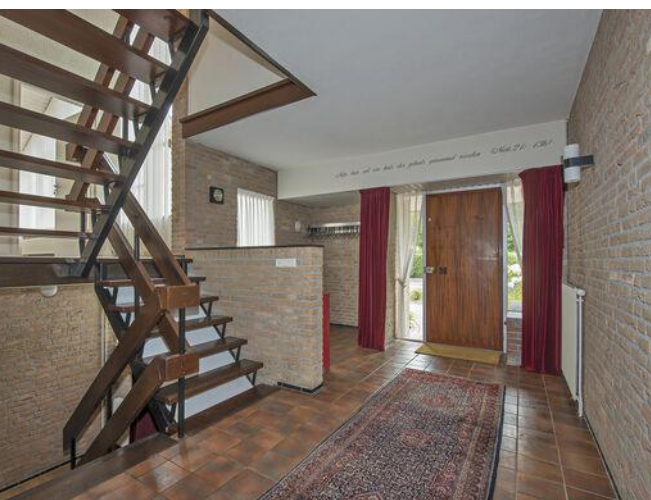
Maarten Otten Jr.

Makelaar



Maurice Mulder

Makelaar

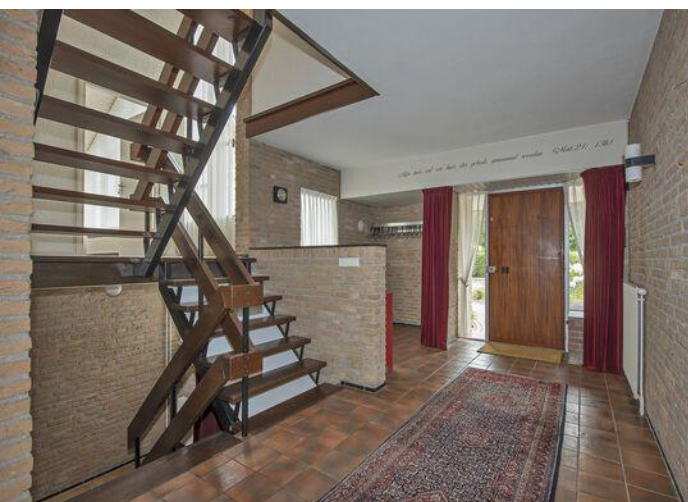


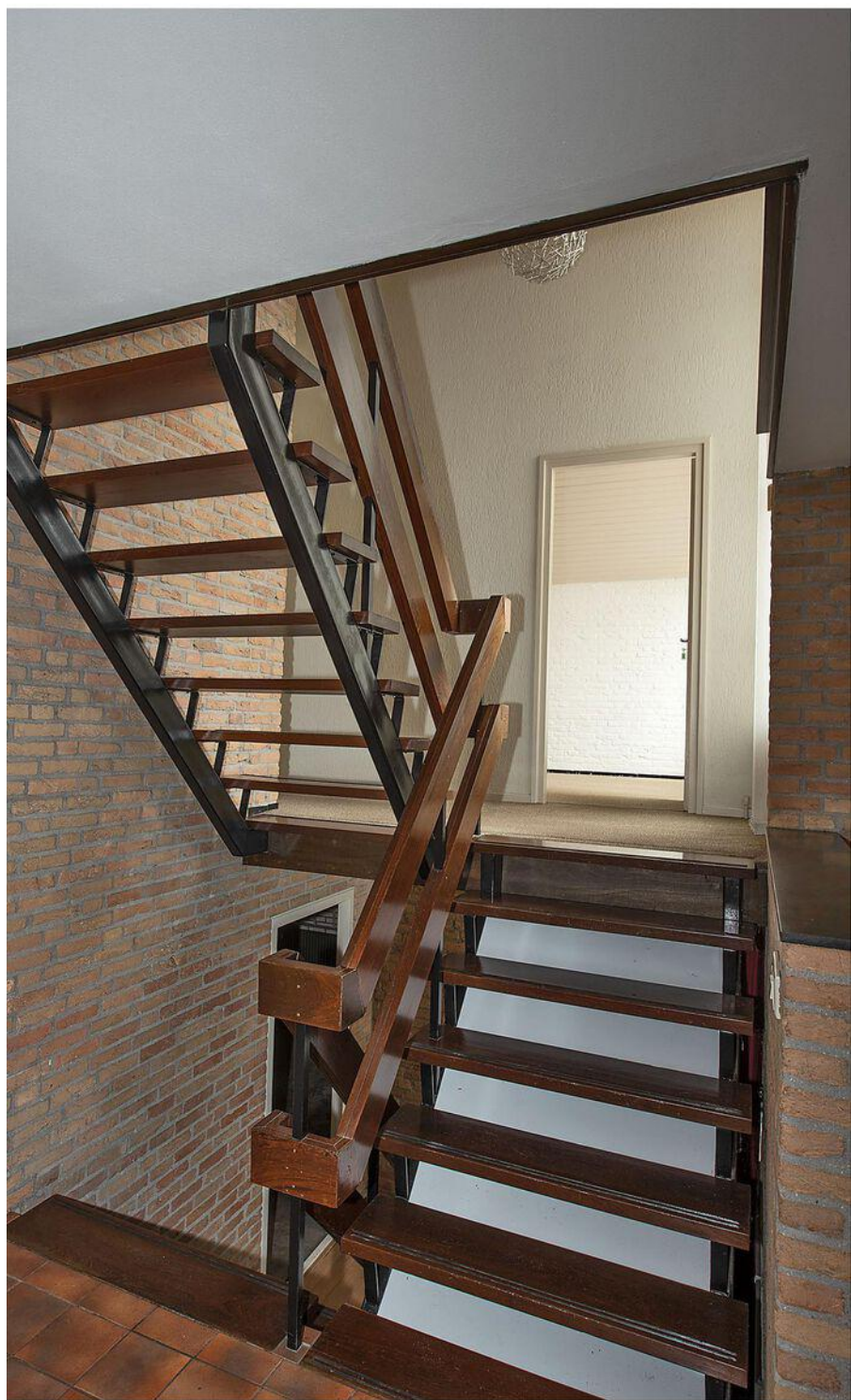


*De open keuken biedt
een inbouwkeuken
met diverse
inbouwapparatuur.*





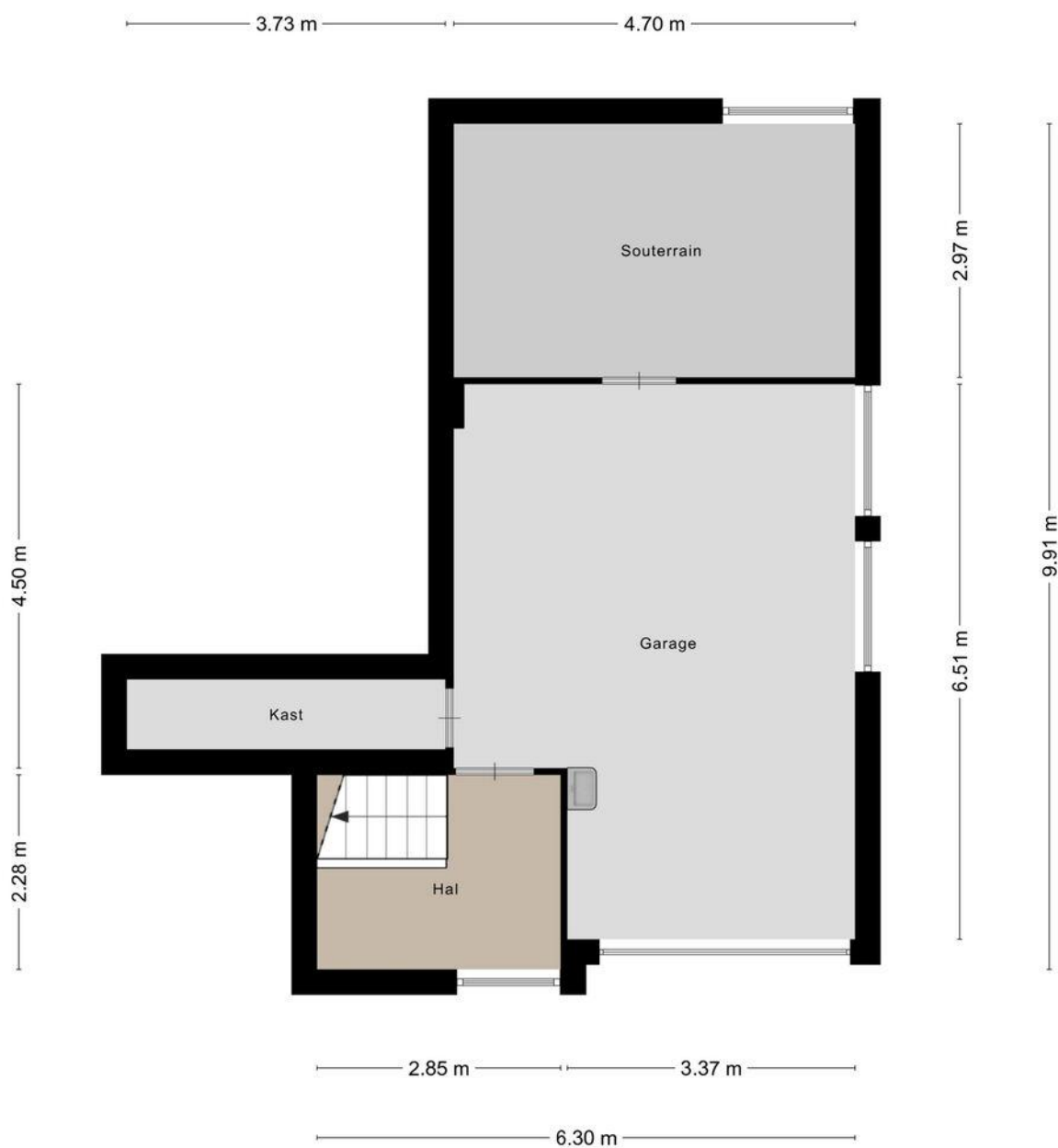




Bekijk zeker de
duidelijke platte-
gronden, deze geven
een goede indruk van
de maatvoeringen.

SOUTERRAIN

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BEGANE GROND

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

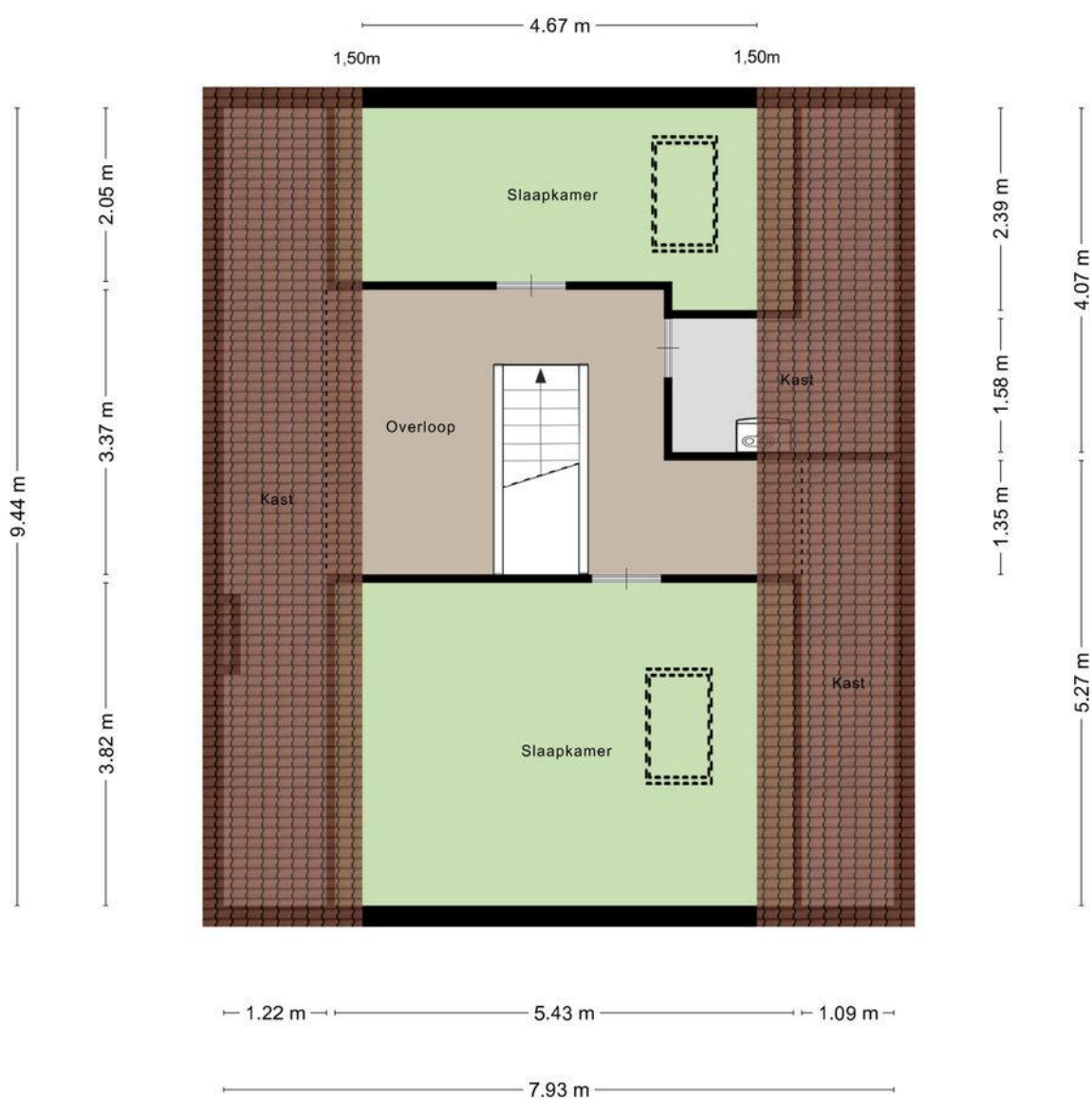
1e VERDIEPING

PLATTEGROND



2e VERDIEPING

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



De badkamer is o.a.
uitgerust met een
hoekbad, een
douchehoek en een
wandcloset.









De 1e woonlaag is verdeeld in een overloop, 4 ruime slaapkamers en een badkamer.



De 2e woonlaag is
verdeeld in een
overloop, 2
slaapkamers en een
technische ruimte.









De oprit leidt naar
een souterrain, dat
zich deels onder de
woning bevindt.



*Fijn hoekperceel
van 775 m².
Zonnige ligging en
veel privacy!*





OVER DE BUURT

Buurtinformatie - Rijssen-Holten / Hagslagen

LEEFTIJD



0 - 14: 19%

15 - 24: 16%

25 - 44: 20%

45 - 64: 22%

65+: 22%

HUISHOUDENS



Eengezins: 89%

Meergezins: 11%

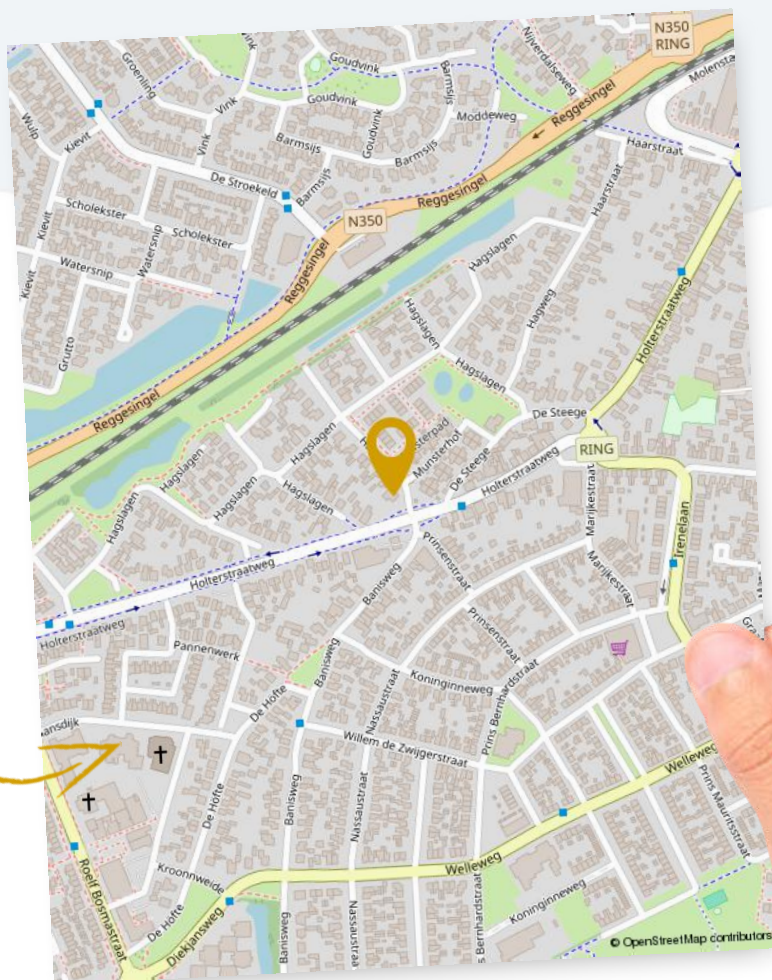
KOOP / HUUR



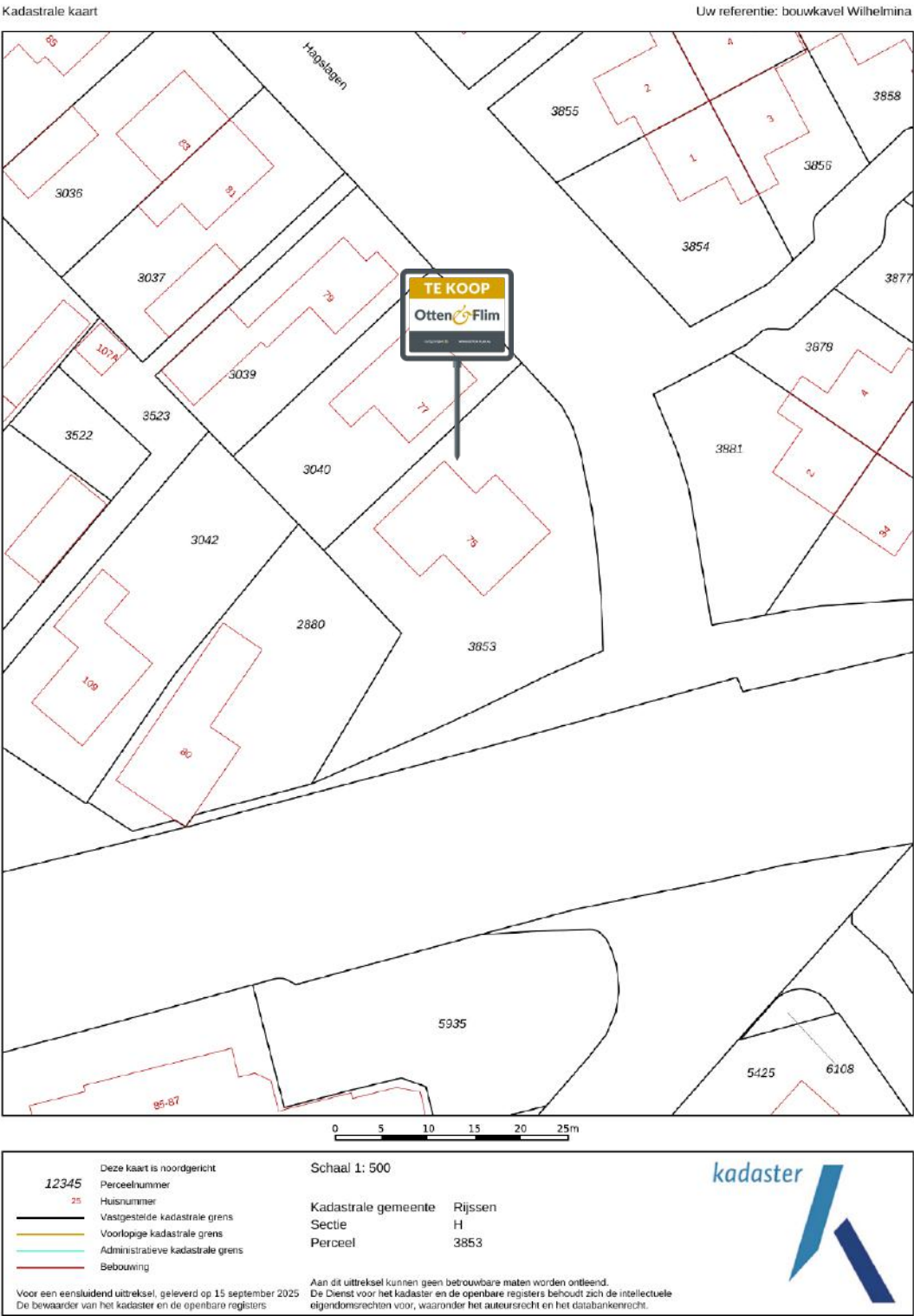
Koop: 80%

Huur: 20%

Een prachtige
locatie, een
vrijstaande
woning
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*



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 **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

