



De Höfte 36

€ 399.000 k.k. | RIJSSEN

WAAROM U HIER WILT WONEN

- ✓ Stadsboerderij met unieke elementen;
- ✓ Mooie mogelijkheden: grootschalige renovatie noodzakelijk;
- ✓ Prachtige locatie in gewilde woonomgeving;
- ✓ Perc. opp van 880 m²;
- ✓ Inpandig nader/opnieuw in te delen;
- ✓ Groenvoorziening aan de voorzijde.

Bouwjaar 1939
energielabel G.



Op zoek naar een sfeervol huis in originele staat? Kom dan kijken bij deze vrijstaande stadsboerderij aan De Höfte 36 in Rijssen. Dit huis staat op een perceel van 880 m². Het achterhuis herinnert aan de tijd dat daar de koeien nog op de deel stonden. Wat een unieke sfeer uit lang vervlogen tijden! In de prijsstelling is rekening gehouden met het feit dat een grootschalige renovatie noodzakelijk is. Daarom zal in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen. Vanzelfsprekend gelden er vanuit de gemeente Rijssen-Holten bebouwingsvoorschriften waaraan de

bebouwing en de erfinrichting moeten voldoen. Deze lees je onder andere op Omgevingsloket.nl. Ter plaatste zien we een aanduiding 'Wonen-Vrijstaand' met een ingetekend bouwvlak.

De woning is gebouwd in 1937. Er is nog géén sprake van een dakbeschot of enige vorm van isolatie. In voorbereiding op de verkoop is het geheel nauwkeurig ingemeten. Uit de plattegronden en het uitgebreide meetrapport (NEN 2580) blijkt een woonoppervlakte van 64 m² (bruto maar liefst 210 m²) en een



woninginhoud van 571 m³.

Een aannemer kan met je meedenken en een indicatie geven van de haalbaarheid van jullie renovatieplannen. En een adviseur van Otten & Flim Hypotheken kan je meer vertellen over de mogelijkheid om een grootschalige renovatie (deels) te financieren. Of over overheidssubsidies (ISDE) ten aanzien van verduurzaming. Onder bepaalde voorwaarden krijg je in 2026 een flink deel van de verduurzamingskosten vergoed. Wees verstandig en kom beslagen ten ijs: plan een

financieel adviesgesprek met een adviseur van Otten & Flim. Gedegen advies stelt je in staat om de juiste keuzes te maken. Otten & Flim helpt daar graag bij.

Interesse? Dan gaan we graag samen met jou op pad om sfeer te proeven op deze fantastische locatie!

Verkoper niet bewoond

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







KENMERKEN VAN DEZE WONING

- Soort woning : eengezinswoning
- Bouwjaar : 1939
- Woonoppervlakte : 65 m²
- Perceeloppervlakte : 880 m²
- Inhoud : 571 m³
- Totaal aantal slaapkamers : 1



Isolatie

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

Energie

- Gasaansluiting : Ja
- Zonnepanelen : Nee
- CV ketel bouwjaar : -

Energie label

Deze woning heeft energielabel G.









Het achterhuis
herinnert aan de tijd
dat daar de koeien
nog op de deel
stonden.





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





*Wat een unieke
sfeer uit lang
vervlogen tijden!*









Mooie mogelijkheden:
grootschalige
renovatie noodzakelijk.

BEGANE GROND

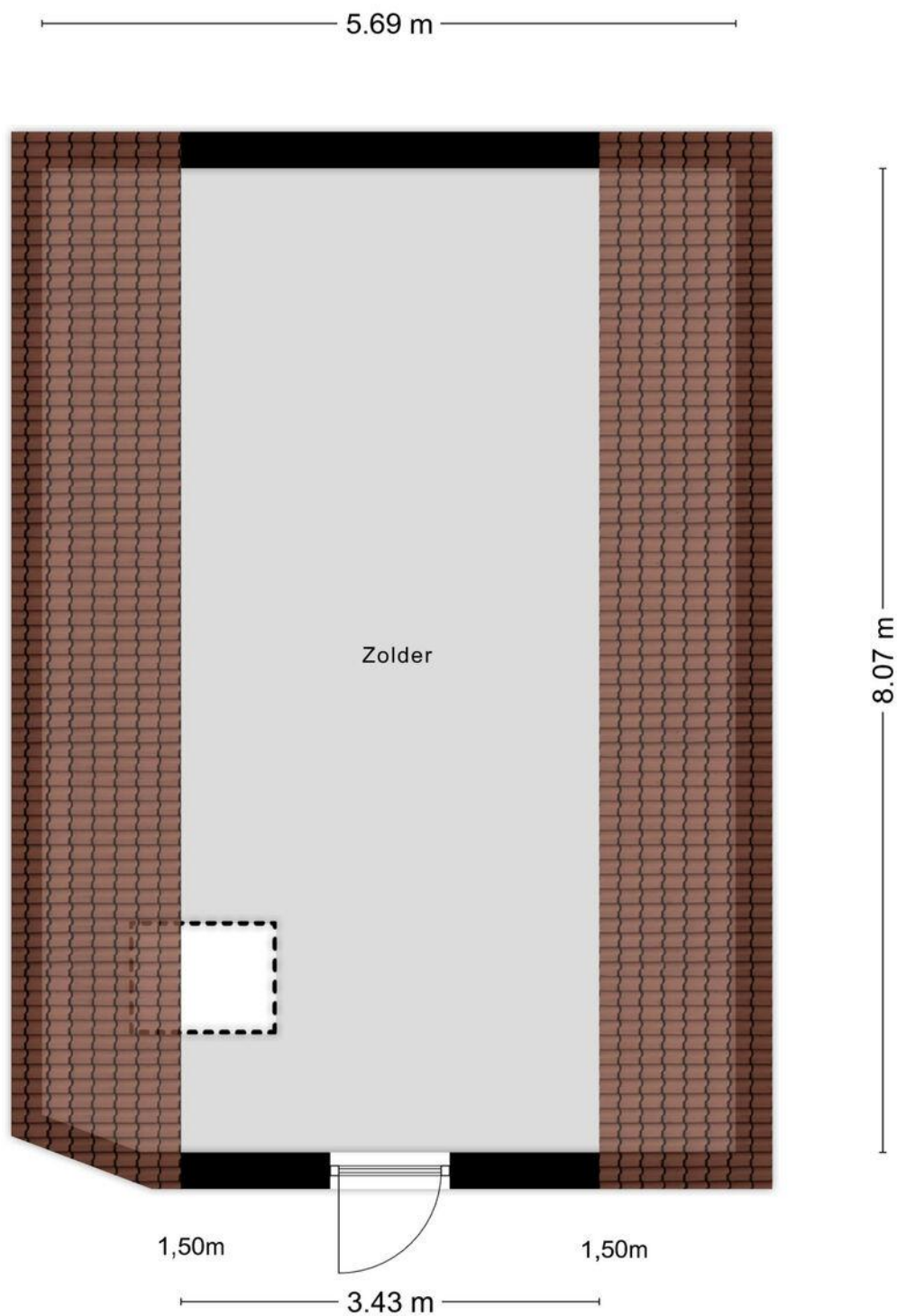
PLATTEGROND



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

1e VERDIEPING

PLATTEGROND



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



Prachtige locatie in
gewilde
woonomgeving.





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%

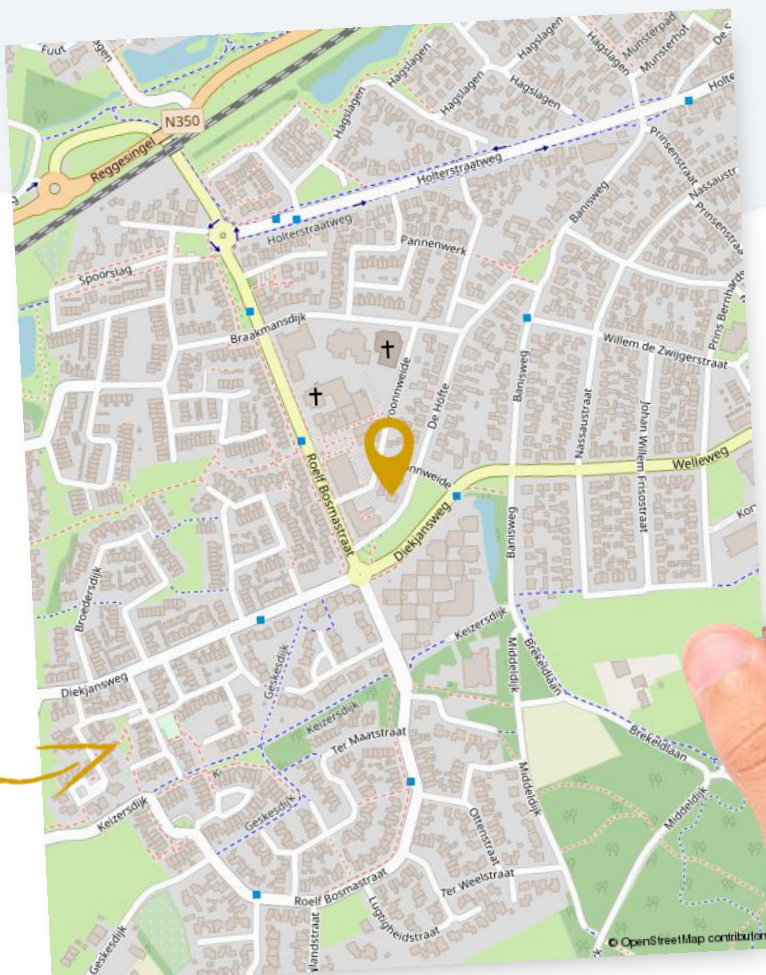
KOOP / HUUR



Koop: 69%

Huur: 31%

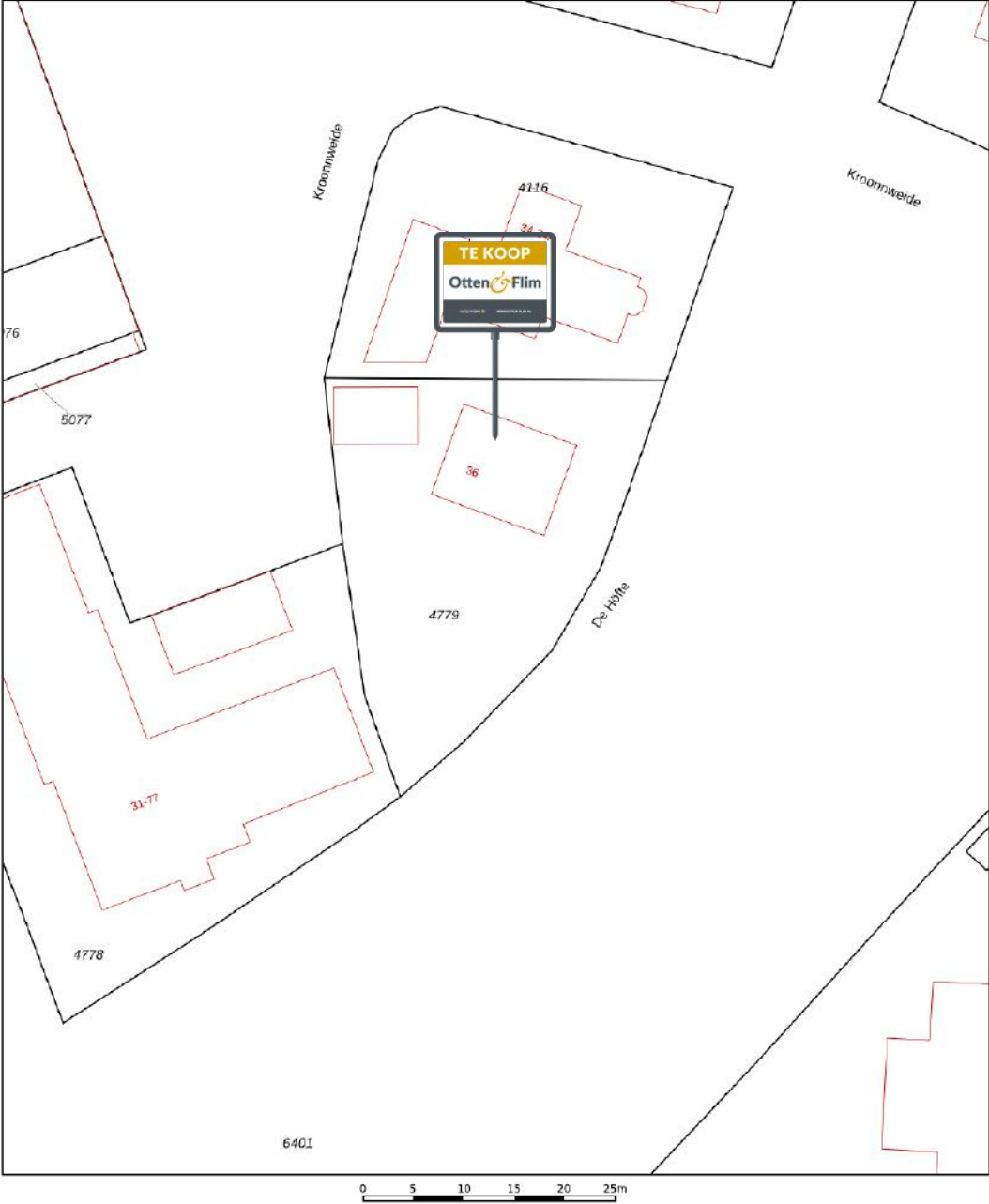
Een prachtige
locatie, een
stadsboerderij
met unieke
elementen
in Rijssen



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: de hofte 36



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rijssen

Sectie H

Perceel 4779

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 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**

"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

