

# Otten & Flim



## Welleweg 6

€ 875.000 k.k. | RIJSSEN

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

# WAAROM U HIER WILT WONEN

- ✓ Onder architectuur gebouwde stadsvilla;
- ✓ Energieneutraal wonen: woning is A++ gelabeld;
- ✓ Volledig v.v. kunststof kozijnen met triple beglazing;
- ✓ Uitzonderlijke afwerking en sublieme onderhoudsstaat.

**Bouwjaar 2015  
energielabel A++.**



Aan de Welleweg in Rijssen staat deze riante, vrijstaande stadsvilla met zwembad te koop. In 2015 is dit prachtige woonhuis met oog voor detail ontworpen en met liefde voor vakmanschap gebouwd. Het resultaat van het unieke bouwplan mag er zijn. De woning ademt rust en comfort. Aan alles is te merken dat kosten noch moeite zijn gespaard om deze volumineuze woning tot een aangenaam thuis voor een gezin met opgroeiende kinderen te maken. Na jaren van luxueus woongenot is het moment gekomen om de sleutels de overhandigen aan nieuwe eigenaars. Er is

sprake van fijne leefruimtes, een praktische indeling, een kantoor op de begane grond en in totaal 6 slaapkamers. Het aanwezige zwembad met de poolhouse is daarbij een echte blikvanger.

De kap van de villa kent een lage gootlijn en is voorzien van een tweetal pannengedekte dakkapellen. Een flink aantal raampartijen is voorzien van bijpassende, decoratieve raamluiken, die het landelijke plaatje helemaal afmaken. De woning is zeer nauwkeurig ingemeten. Uit de plattegronden en het



uitgebreide meetrapport blijkt een woonoppervlakte van 194 m<sup>2</sup> (bruto zelfs 255 m<sup>2</sup>) en een woninginhoud 722 m<sup>3</sup>. Dat het geheel volledig is geïsoleerd, spreekt natuurlijk voor zich. Tijdens de bouw zijn op gebied van verduurzaming geen concessies gedaan. Er is sprake van een prachtig Energielabel A++. Zo is de woning volledig voorzien van prachtige, kunststof kozijnen met triple beglazing. De stookkosten worden daardoor tot een minimum beperkt. Er wordt uiteraard voorzien in een flink aantal zonnepanelen (bj. 2021). Verder biedt de woning tal van andere bijzonderheden ten

aanzien van comfort en veiligheid. Tijdens een uitgebreide bezichtiging zul je overtuigd raken van de uitzonderlijke afwerking en sublieme onderhoudsstaat. Woongenot wordt hier - vanwege de lange lijst van bijzonderheden, de gebruikte bouwmaterialen en de staat van onderhoud- absoluut gegarandeerd!

Deze stadsvilla is gelegen op een aantrekkelijke locatie, aan een hofje waar slechts 6 woningen staan. Door de ligging aan dit via de Welleweg toegankelijke hofje, is het karakter van deze stadsvilla al van enige afstand te zien.

# NOG MEER VOORDELEN

- ✓ Met verwarmd zwembad (bj. 2021) v.v. overkapping;
- ✓ Prachtig aangelegde buitenruimte met poolhouse en bar;
- ✓ Kantoor op de begane grond: totaal 6 slaapkamers.



Een woonhuis met statuur. De woningen aan weerszijden bevinden zich in het hogere prijssegment. De aanleg van de omgeving is kindvriendelijk. Het kleinschalige groenplantsoen met een beeldbepalende, monumentale boom zorgt voor een parkachtige aanblik die bij de landelijke stijl van de woning past. Dit hofje aan de Welleweg is een geliefde plek om te wonen. Logisch, want het is hier rustig wonen, terwijl de bereikbaarheid optimaal is. Ook geldt dat de bruisende kern van ondernemersstad Rijssen lopend is te bereiken. De stad biedt een variëteit aan winkels en

horeca. Vanwege de centrale ligging tussen de Holterberg, de bossen van Hollands Schwarzwald en de rivier de Regge, is het buitengebied van Rijssen voor velen een favoriete, jaarlijkse vakantiebestemming. In de omgeving zijn namelijk veel wandel- en fietspaden aangelegd. Deze leiden naar de bossen en golvende heidevelden; onderdeel van Nationaal Park de Sallandse Heuvelrug, met haar prachtige vergezichten. De gemeente Rijssen-Holten kent een MKB-vriendelijk vestigingsklimaat. En autosnelweg A1 is binnen een mum van tijd te bereiken. Veel dagelijkse



voorzieningen bevinden zich ook in de nabijheid. Wonen aan de Welleweg betekent genieten van het voordeel dat het winkelcentrum, scholen en alle andere voorzieningen op loopafstand zijn gelegen. Werk je veel vanuit huis? Dan is het op de begane grond gelegen kantoor een mooie uitkomst. Dit kantoor is te bereiken vanuit de ontvangsthal van de woning.

Het woonperceel van Welleweg 6 is via de achterzijde te bereiken. Daar zien we een doodlopend straatje en een gymzaal. Het

perceel kent daardoor een behoorlijke mate van privacy. Zeker, omdat er aan de zuidwestelijk georiënteerde achterzijde géén sprake is van woningen. Je auto parkeer je eenvoudig op het grindvak aan de voorzijde, ter hoogte van de voordeur. Daar wordt ook voorzien een bij de koop inbegrepen laadfaciliteit. De siertuin die rondom de woning is aangelegd, bestaat uit een fraaie afwisseling van gemetselde muurtjes met plantenborders, dichte hagen en kunstgazon. De achtertuin is een fijne, strak aangelegde buitenruimte die vanwege de aangebouwde overkapping vanaf het vroege voorjaar tot de

# ENKELE BIJZONDERHEDEN

- ✓ Veel privacy vanwege achtergelegen, doodlopende weg;
- ✓ Tal van bijzonderheden ten aanzien van comfort en verduurzaming;
- ✓ Ca. 722 m<sup>3</sup> woninginhoud: praktische indeling, heerlijke leefruimtes.



laatste nazomerdagen bij de leefruimte binnenshuis betrokken kan worden. Fijn om hier met vrienden en familie te genieten. Het luxe buitenleven is hier in optima forma mogelijk. De bijpassende bestrating bestaat uit gebakken klinkers en terrastegels. Het tuinonderhoud blijft met wat eenvoudig snoeiwerk binnen de perken. 's Zomers bloeien de hortensia's in de voortuin uitbundig, zoals je op de foto's kunt zien.

De echte blikvanger is natuurlijk het in de achtertuin gelegen zwembad (bj. 2021). Een

grote, op afstand te bedienen, geïsoleerde overkapping dekt het verwarmde zwembad af. De woning is voorzien van een grote zonnecollector, die zorgt voor warm water in het zwembad. In de achtertuin is een luxe poolhouse gerealiseerd. Een perfecte plek om te onthaasten; sfeervol, luxe en in verbondenheid met de tuin. Dit poolhouse met glazen schuifpui tilt het buitenleven aan de Welleweg naar een absoluut topniveau. In het poolhouse is zelfs een douchegelegenheid met separaat toilet gerealiseerd. 's Avonds verlicht LED verlichting de aanwezige bar en het



zwembad. Daardoor ontstaat tijdens warme zomeravonden een echte mediterrane sfeer.

### **Indeling binnenshuis**

Het is tijd om een kijkje binnenshuis te nemen. Het spreekt voor zich dat de eigentijdse bouwstijl ook in de leefvertrekken binnenshuis goed te zien is. Daar zien we de pen van de architect duidelijk terug. Er is sprake van verrassende leefruimtes en logische looproutes. Onze bezichtiging start in de entree, die voorzien is van een mooie plavuizenvloer. Deze vloer loopt dorpelloos door richting de overige

leefruimtes. De bewoners vertellen ons dat het hier altijd aangenaam is, vanwege de aanwezige vloerverwarming. De vloerverwarming strekt zich uit over de hele begane grond en draagt bij aan een behaaglijk gevoel van thuiskomen. In de entree zien we aan de rechterzijde, ter hoogte van de voorzijde van de woning, een ruime studeerkamer: een fijne thuiswerkplek of werkkamer om relaties te ontvangen. Een mooi detail van de ontvangsthall van het woonhuis is dat deze optisch van de living is gescheiden, zonder dat er sprake is van een fysieke scheidingswand. Het aanwezige toilet biedt



# NOG MEER VOORDELEN

een wandcloset en een fontein met meubel. Licht en zicht zijn kenmerkende steekwoorden voor de indeling, óók ten aanzien van de woonkamer. Hier wordt méér dan voldoende ruimte geboden om je meubels naar eigen idee te positioneren. Vanwege de uitgekende plaatsing van raampartijen en openslaande terrasdeuren is het geheel prachtig in balans. De woonkamer biedt een strakke wand- en plafondafwerking. Het hoge afwerkniveau is in alle woonvertrekken van toepassing. De woonkamer biedt zelfs een stakke cinewall met sfeerhaard. 's Winters is het dus extra gezellig in de woonkamer. Tijdens lange winteravonden leidt een samenspel van de gedimde plafondverlichting en de vlammen in de haard tot een ontspannen sfeer. Er is sprake van een open keukensituatie. De landelijke inbouwkeuken met een extra zwaar uitgevoerd, granieten werkblad bestaat uit twee meubels. We noteren een 6-pits gaskookfornuis, een afzuigschouw, een vaatwasser, een koelkast en een koffiezetapparaat. Grenzend aan de keuken is de bijkeuken gesitueerd. Deze bevindt zich aan de voorzijde van de woning en doet tevens dienst als zijentree. We zien hier vaste kastruimte en de wasmachine- en wasdrogeraansluiting. We lopen via de keuken terug naar de hardhouten, open trapopgang in de woonkamer, die toegang geeft tot de eerste verdieping van de woning.

Deze woonlaag is -net als de begane grond- praktisch ingedeeld. De overloop vormt een verbinding tussen 4 van de 6 slaapkamers, een ruime inloopkast en één van de beide badkamers. De woning biedt namelijk een tweede badkamer, die als ensuite ruimte te bereiken is vanuit de masterbedroom. Daar zien we ook een walk in closet. De beide dakkapellen vergroten de ruimte in één van de badkamers en één van de slaapkamers. Een vaste trap geeft vervolgens toegang tot de tweede verdieping. Daar noteren we een overloop met dichte bergruimte en 2 ruime zolderkamers met topgevelramen en dakramen.

## Meer informatie en bezichtigen

De tekstruimte in deze advertentie/brochure is te beperkt om alle voordelen en bijzonderheden te benoemen. Aan alles is te merken dat de bewoners nog

van de voordelen die deze unieke stadsvilla hen biedt. Zoals je tijdens een bezichtiging zult zien, dragen tal van voorzieningen bij aan een hoge mate van isolatie, comfort en veiligheid. Verder zien we specifieke techniek die verband houdt met een duurzaamheid. Een makelaar van Otten & Flim zal deze zaken tijdens een persoonlijke bezichtiging nader toelichten. Want, de beste manier om een indruk te krijgen van het geheel is en blijft een persoonlijk bezoek. Gezien de omvang van het geheel, zal daar geruime tijd voor ingepland worden. 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 Welleweg 6 in jouw plaatje past? Benieuwd naar betaalbare maandlasten? Wees verstandig en 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 : 2015
- Woonoppervlakte : 194 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte : 415 m<sup>2</sup>
- Inhoud : 722 m<sup>3</sup>
- Totaal aantal slaapkamers : 6

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 : 2015

## Energie label

Deze woning heeft energielabel A+++!









*Uitzonderlijke  
afwerking en sublieme  
onderhoudsstaat!*





## 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



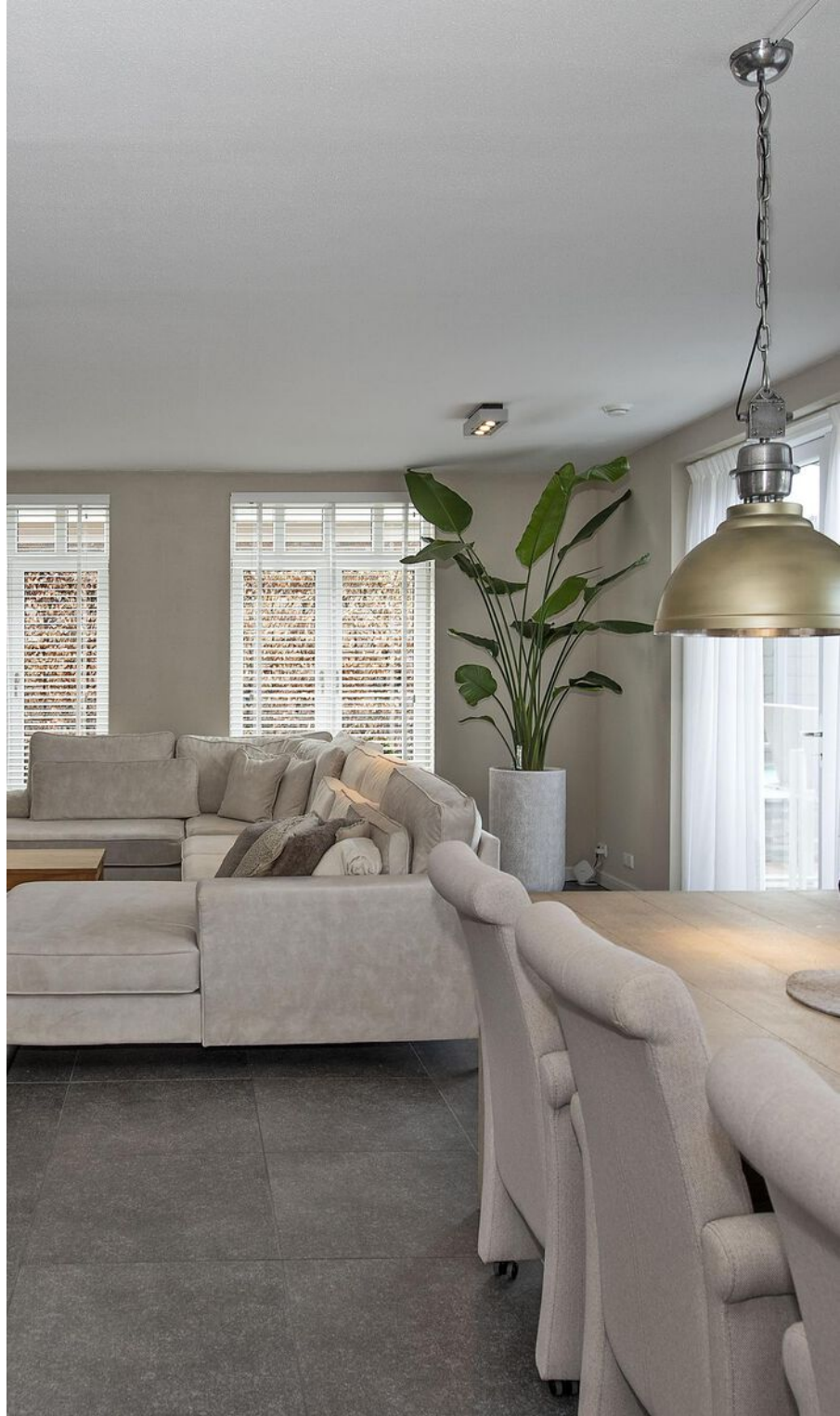


*De landelijke  
inbouwkeuken met  
granieten werkblad  
bestaat uit twee  
meubels.*









Kantoor op de begane  
grond: totaal 6  
slaapkamers!

# BEGANE GROND PLATTEGROND



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

# 1e VERDIEPING PLATTEGROND



# 2e VERDIEPING PLATTEGROND



Aantekeningen:



Lined writing area consisting of 20 horizontal lines.



*De woning biedt een tweede badkamer, die als ensuite ruimte te bereiken is vanuit de masterbedroom!*









De beide dakkapellen  
vergroten de ruimte  
in één van de  
badkamers en één  
van de slaapkamers.





De 1e & 2e  
woonlaag zijn  
-net als de  
begane grond-  
praktisch ingedeeld.









Prachtig aangelegde  
buitenruimte met  
luxe poolhouse  
en bar!





# OVER DE BUURT

Buurtinformatie - Rijssen-Holten / Stad West

## LEEFTIJD



0 - 14: 21%

15 - 24: 14%

25 - 44: 26%

45 - 64: 21%

65+: 17%

## HUISHOUDENS



Eenpersoons: 20%

Zonder kinderen: 31%

Met kinderen: 49%

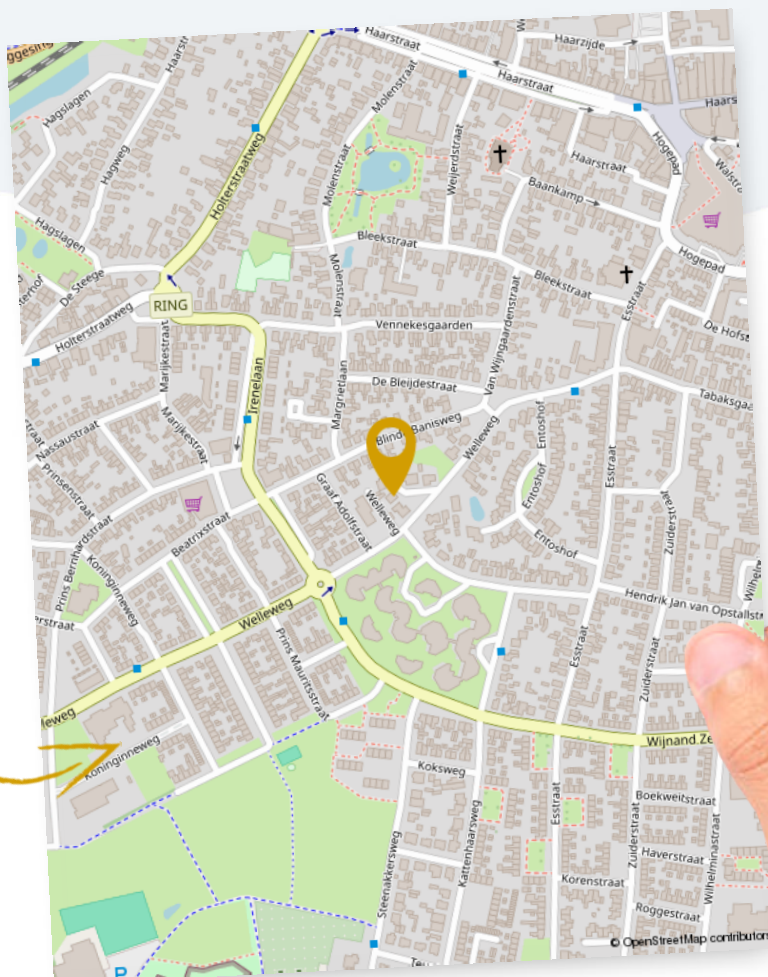
## KOOP / HUUR



Koop: 92%

Huur: 8%

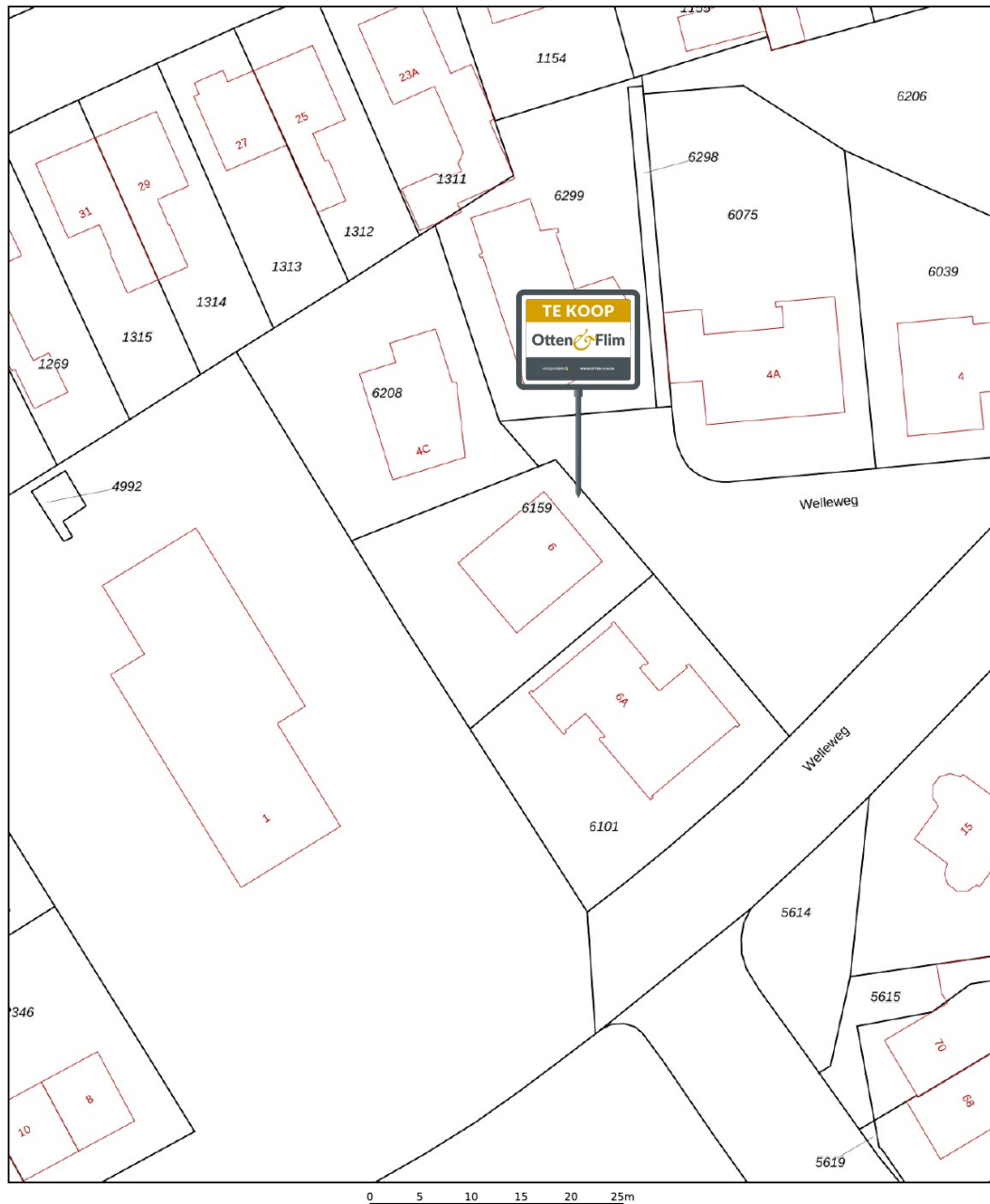
*Een prachtige locatie, een onder architectuur gebouwde stadsvilla in Rijssen*



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Welleweg 6



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rijssen Sectie H Perceel 6159</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	



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

“Alles verliep zoals van tevoren besproken was  
Correct en deskundige verkoper, en netjes  
gekleed. We werden geregeld op de hoogte  
gehouden hoe het er voorstond met de  
biedingen van het huis.”

*Fundareview geplaatst op: 13 februari 2026*

“Het contact was prettig en laagdrempelig.  
De afspraken werden goed nagekomen. Het  
proces is soepel en snel verlopen. Ze hebben  
goede kennis van de woningmarkt.  
Ik zou iedereen de makelaars van Otten &  
Flim aanraden.”

*Fundareview geplaatst op: 15 januari 2026*

Gemiddelde  
beoordeling:

9.6

# WOW!

## GEWELDIGE WONING!

De beste **hypotheek**

0548 - 544 333 | [hypotheken@otten-flim.nl](mailto:hypotheken@otten-flim.nl)

Een uitgebreide **bezichtiging**

0548 - 544 333 | [makelaardij@otten-flim.nl](mailto: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

(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	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
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

## Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# HET MAKELAARSTEAM

ALTIJD LEUK, EEN GEZICHT BIJ EEN NAAM..



v.l.n.r.: Maarten Otten jr, Dianne Nieuwenhuis, Gerrit Luytjes, Maarten Otten sr, Maurits ter Harmsel, Jan Willem Pos, Maurice Mulder en Dineke Kwintenberg.

## Persoonlijk en betrokken

Bij Otten & Flim geloven we in een combinatie van traditionele service en moderne technieken. Persoonlijke aandacht en oprechte betrokkenheid vormen de basis van onze werkwijze.

Het verkopen van een woning is een grote stap, en wij begrijpen hoe spannend dat kan zijn. Daarom zorgen we ervoor dat je tijdens het hele proces ontzorgd wordt. Vanaf de eerste kennismaking tot aan de sleuteloverdracht staan wij aan je zijde met helder advies, een doordachte strategie en een aanpak die bij jou past.

Dankzij onze slimme verkoopstrategie, innovatieve marketingtools en een uitgebreid zoekersbestand weten we precies hoe we jouw woning optimaal in de markt zetten. Daarbij denken we verder dan de standaard aanpak: creativiteit, inzet en maatwerk staan bij ons centraal. Want bij Otten & Flim zetten we altijd dat stapje extra voor het beste resultaat.

# 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.

# ALLES ONDER ÉÉN DAK

## Beste advies in huis. Gewoon. In de buurt.

Hypotheeken, Verzekeringen, Pensioenen, Bankzaken, Makelaardij en (zakelijke) Financieringen: Veldsink - Otten & Flim biedt oplossingen. Passende puzzelstukken die jouw totale, financiële plaatje compleet maken. Zowel zakelijk, als particulier.



## Verzekeringen: zekerheid zonder zorgen

Van je woonhuis- en inboedelverzekering tot aan je autoverzekering: onze deskundige adviseurs helpen je bij het vinden van de juiste dekking tegen een scherpe premie. We kijken kritisch naar de risico's en adviseren niet alleen over verzekeringen, maar ook over preventie. Zo ben je goed beschermd, zowel thuis als op de zaak.

- Persoonlijke hulp bij schade
- Uitstekende bereikbaarheid
- Kleine lettertjes in gewone taal uitgelegd
- Onafhankelijk advies: talloze verzekeraars

Of je nu een hypotheek afsluit of je verzekeringen wilt regelen, bij Otten & Flim ben je verzekerd van deskundig en onafhankelijk advies. Zekerheid op maat, zonder gedoe.

## Hypotheeken: onafhankelijk en persoonlijk advies

Bij Otten & Flim kijken we verder dan alleen de laagste hypotheekrente. Onze onafhankelijke hypotheekadviseurs nemen jouw hele financiële situatie mee in het advies, zodat je niet alleen nu, maar ook in de toekomst goed zit. Wij werken samen met een groot aantal geldverstrekkers en selecteren op scherpe rentes én gunstige voorwaarden. Geen verrassingen achteraf, maar helder advies in begrijpelijke taal.

- Onafhankelijk advies met een breed aanbod aan geldverstrekkers;
- Focus op het héle financiële plaatje, niet alleen op de rente;
- Transparant: geen onverwachte kosten.



## Pensioenen

Pensioen is niet iets 'van later zorg'. Een complete pensioenvoorziening kent ook een nabestaandenregeling. Om die reden prijkt de Pensioenvergunning aan de wand bij Maarten Otten. Pensioenadvies voor particulier en ondernemer.

- Wezenlijk onderdeel van financieel advies
- Méér dan spaarpot voor later
- Pensioenadvies door gediplomeerde Pensioenadviseur



## MKB - zakelijk advies.

Otten & Flim MKB richt zich op advies voor ondernemers. Advies over pensioen, vastgoed, financieringen, bedrijfsrisico's en toekomstplannen. Sparren over de toekomst. Met een adviseur die net als u zelf óók ondernemer is.

- Advies met een nuchtere kijk op de zaak
- Alle MKB-advies onder één dak
- Advies van ondernemers, vóór ondernemers
- Talloze financieringsmogelijkheden; veel geldverstrekkers

## ASN-Bank

Vaak horen wij dat mensen het prettig vinden om voor verzekeringen en bankzaken één adres te hebben. Otten & Flim gaat zelfs een stap verder. Bij ons tref je werkelijk ál je financiële zaken onder één dak. Otten & Flim is in de loop der jaren uitgegroeid tot een gevestigde naam op financieel adviesgebied. En daar zijn we best een beetje trots op!





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)

