



## Pastoor Petersstraat 56

€ 349.000 k.k. | RIJSSEN

# WAAROM U HIER WILT WONEN

- ✓ Uitgebouwde tussenwoning met 4 slaapkamers;
- ✓ Volledig instapklaar: moderne keuken en sanitair;
- ✓ Strakke plafond-, muur- en vloerafwerking.

**Bouwjaar 1982  
energielabel B.**



Aan de Pastoor Petersstraat 56 in Rijssen staat deze volledig instapklare tussenwoning te koop. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, waar een mooie en opvallend lichte bijkeuken/kantoorplek wordt geboden. Daar zien we ook een buitendeur. Achter de uitbouw bevindt zich een gemetselde berging. De buitenruimte is super netjes en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Wat een fijne plek om te genieten van je vrijetijd! We zien hier een combinatie van antraciet terrastegels en een aantal plantenborders. De erfafscheiding bestaat uit schuttingdelen met keurig gemetselde poeren

en elektra. Er is sprake van een achterom. En de was droog je eenvoudig op het dakterras van de uitbouw.

Binnenshuis zien we dat er sprake is van een open keukensituatie. Een prachtig afgetimmerde sfeerhaard maakt optisch scheiding tussen het zitgedeelte in de kamer en het keukengedeelte. De wanden, vloeren en plafonds zijn strak afgewerkt, gestukt en voorzien van PVC. Zelfs de trappen naar de 1e en 2e verdieping zijn gerenoveerd. Wat een plaatje!



De woonlasten blijven aan de Pastoor Petersstraat 56 tot een minimum beperkt, omdat het woonhuis volledig is geïsoleerd. Worden jullie de trotse kopers? Dan zal er aan jullie een prima Energielabel B worden overhandigd. Daardoor kun je tot € 10.000 extra lenen bóvenop je reguliere maximale hypotheek, in vergelijking tot een woning met een E, F of een G-label. Dat extra bedrag mag je vrij besteden, mits je inkomen dat toelaat. Daarnaast betekent een B-label een aanvullende financiële ruimte van nóg eens € 10.000,- Dat bedrag is specifiek bedoeld voor

verdere verduurzaming. Het dakterras boven de uitbouw biedt bijvoorbeeld ruimte voor een airco-unit.

De woning is tiptop onderhouden. Aan alles is te merken dat de huidige bewoners kosten noch moeite hebben gespaard om het geheel op het huidige niveau van afwerking en wooncomfort te krijgen. Maar na een aantal jaren met veel plezier in deze fijne woning en rustige, groene woonwijk te hebben gewoond, is het tijd om de sleutels aan nieuwe eigenaars te geven. We gaan graag samen met jullie op pad om

# NOG MEER VOORDELEN

- ✓ Verzorgde tuinaanleg met terras en gemetselde berging;
- ✓ Prima geïsoleerd: Energielabel B.



binnenshuis sfeer te proeven. Plan een bezichtiging en kom kijken! Met behulp van deze tekst en de foto's geven we je een eerste indruk, in verwijzing naar de plattegronden die je op de diverse websites kunt bekijken. Die geven namelijk een goede indruk van de ruime maatvoeringen. In voorbereiding op de verkoop is de woning nauwkeurig ingemeten. Uit de plattegronden en het uitgebreide meetrapport (NEN 2580) blijkt een woonoppervlakte van 108 m<sup>2</sup> en een woninginhoud van 410 m<sup>3</sup>. De indeling binnenshuis is als volgt:

Begane grond

De voordeur bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze biedt een doorloop naar de woonkamer met de open keuken. In de woonkamer is de sfeerhaard een echte blikvanger. Zoals eerder geschreven, is er sprake van een hoge afwerking en perfecte onderhoudsstaat. De gerenoveerde trapopgang bevindt zich achter een binnendeur. De inbouwkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat, een Siemens combimagnetron, een vaatwasser, een koelkast en een warmwaterboiler. In de lichte bijkeuken, die tevens als achterentree



fungeert, is een mooie vaste schuifkast gerealiseerd. Er wordt voorzien in een schoonloopmat. Hier noteren we ook het eigentijdse toilet met wandcloset en fontein. We lopen terug naar de kamer en via de dichte trapopgang begeben we ons naar de verdieping:

#### Eerste verdieping

De eerste verdieping is ingedeeld in een overloop, 3 mooie slaapkamers en een moderne badkamer. Ook hier wordt voorzien in rolluiken. De badkamer (bj. 2020) is uitgevoerd met inbouwspots, een inlopdouchehoek met glazen wand en deur, een waskom met meubel, een

wandcloset en een radiator. Mechanische ventilatie houdt de ruimte de komende jaren schoon en fris. Via een vaste en eveneens gerenoveerde trapopgang op de overloop, lopen we door naar de tweede verdieping.

#### Tweede verdieping

Hier zien we een voorzolder met Intergas cv-ketel, wasmachineaansluiting en mv-box. De zolderkamer is te gebruiken als slaapkamer of als een fijne (t)huiswerkplek. Er is sprake van een optimale ruimtebeleving, omdat de woning

# ENKELE BIJZONDERHEDEN

- ✓ Veel extra's, zoals rolluiken;
- ✓ Rustige, groene buurt en ligging nabij buitengebied.



een verrassend hoge nok biedt. Daglicht treedt hier binnen via 2 dakramen. Er is mooie, vaste kastruimte afgetimmerd.

## 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!

#### 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

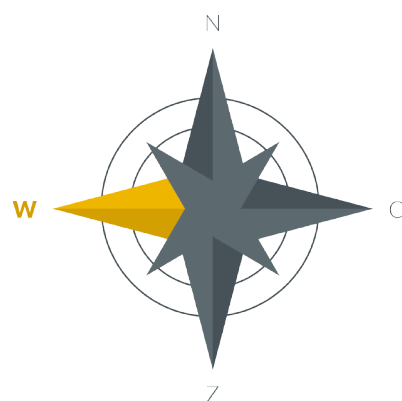
kanalen verloopt, kan Otten & Flim geen aansprakelijkheid aanvaarden voor onjuiste weergave van informatie.



## KENMERKEN VAN DEZE WONING

- Soort woning : eengezinswoning
- Bouwjaar : 1982
- Woonoppervlakte : 108 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte : 126 m<sup>2</sup>
- Inhoud : 410 m<sup>3</sup>
- Totaal aantal slaapkamers : 5

Oriëntatie achtertuin





## Isolatie

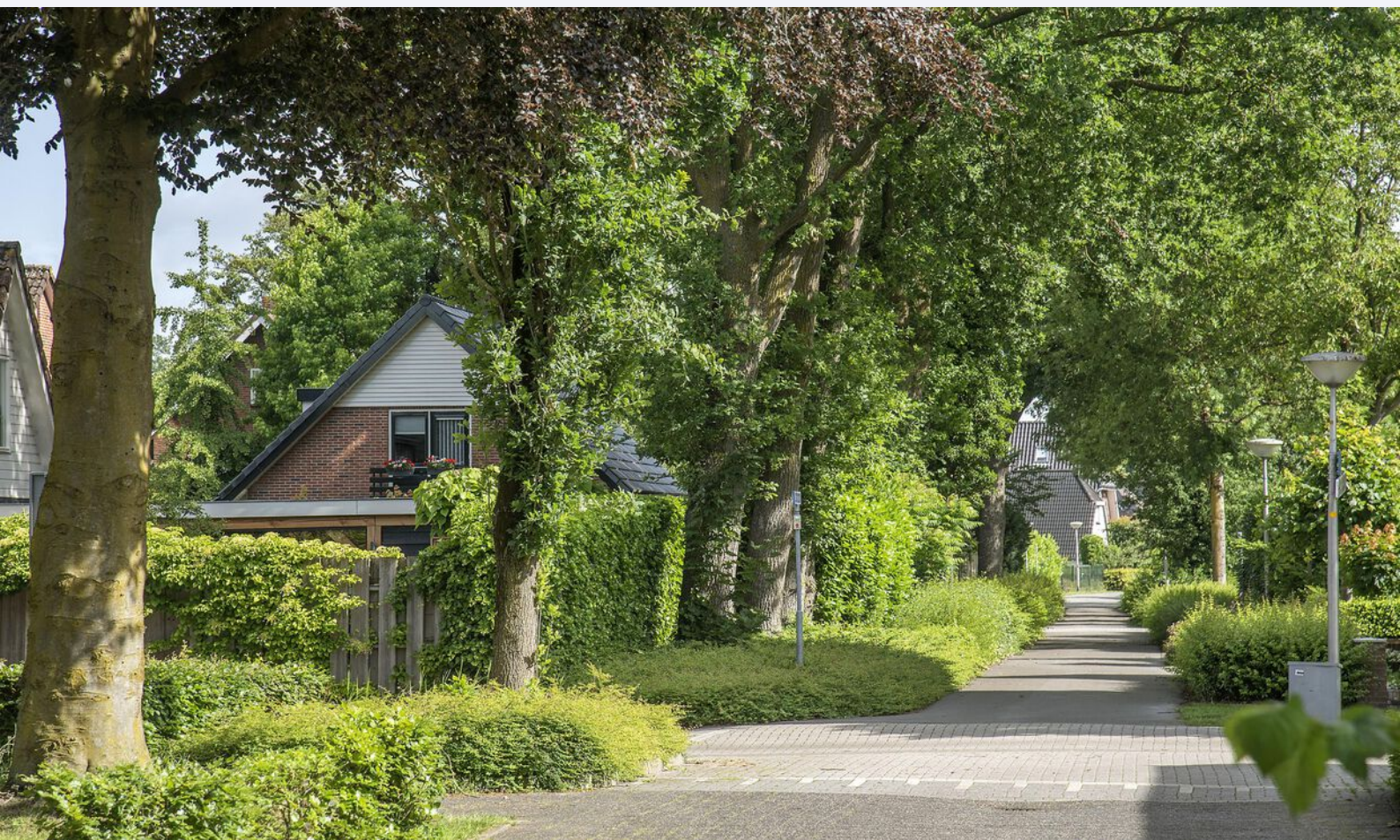
- Spouwmuren : Ja
- Vloerisolatie : Ja
- Muurisolatie : Ja
- Dubbel glas : Ja
- Kapisolatie : Ja

## Energie

- Gasaansluiting : Ja
- Zonnepanelen : Nee
- CV ketel bouwjaar : 2012

## Energie label

Deze woning heeft energielabel B





Strakke plafond-,  
muur- en  
vloerafwerking!





## 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





*Volledig instapklaar:  
moderne  
inbouwkeuken en  
sanitair.*









De eerste verdieping  
is ingedeeld in een  
overloop, 3 mooie  
slaapkamers en een  
moderne badkamer.

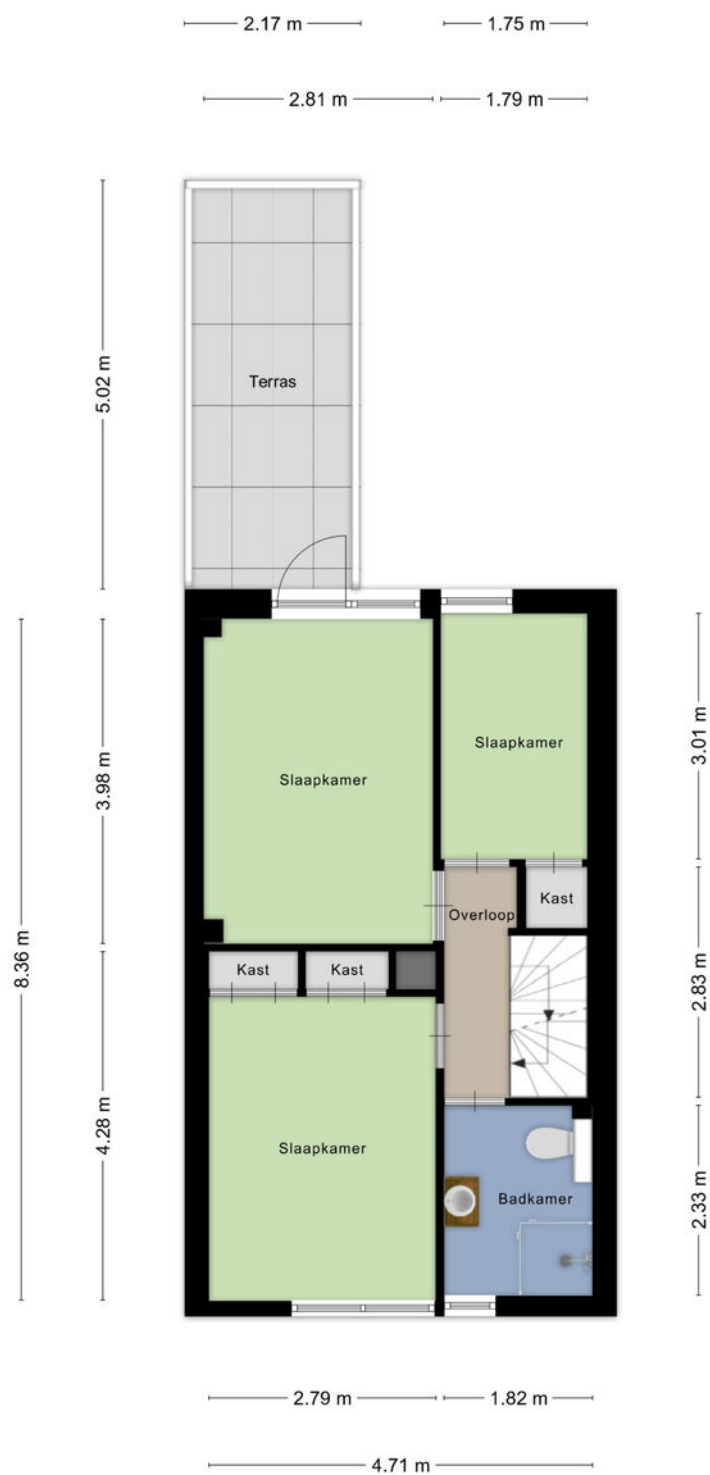
# BEGANE GROND

## PLATTEGROND



# 1e VERDIEPING

## PLATTEGROND



## 2e VERDIEPING PLATTEGROND



Aantekeningen:



Lined paper for taking notes, featuring horizontal ruling lines.



Supernette badkamer  
(bj. 2020) met o.a.  
een inloofdouchehoek  
met glazen wand en  
deur en inbouwspots!









Verzorgde tuinaanleg  
met terras en  
gemetselde berging.

# 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%

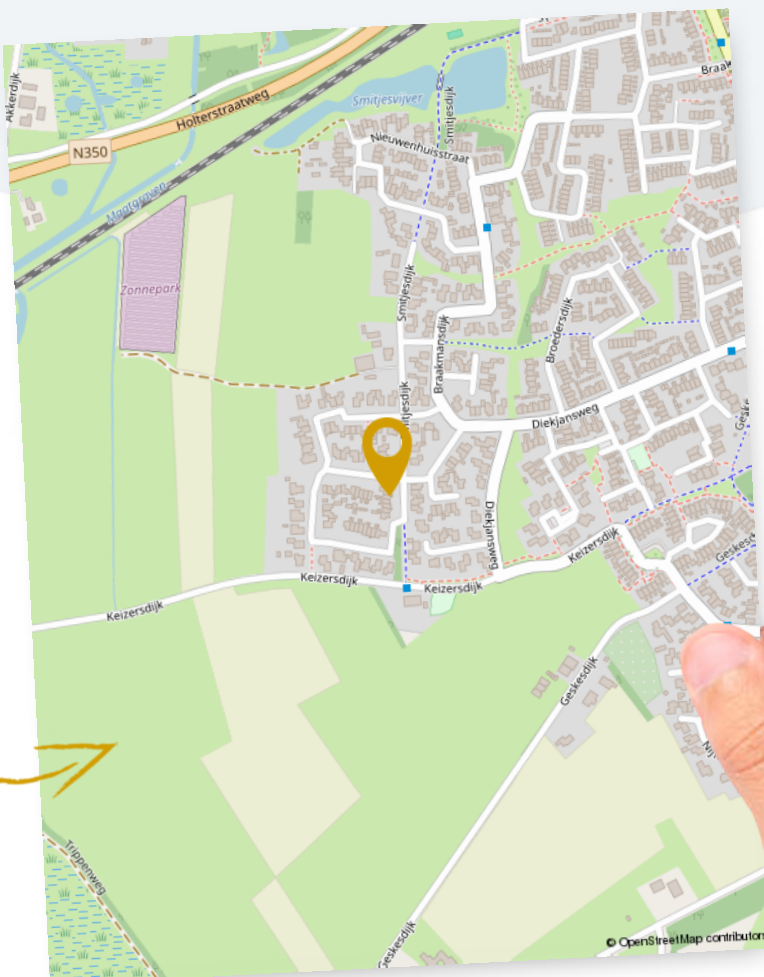
## KOOP / HUUR



Koop: 69%

Huur: 31%

Een prachtige  
locatie, een  
supernette  
tussenwoning  
in Rijssen



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ppetersstraat 56



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebauwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rijssen

Sectie H

Perceel 4285

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 mei 2026  
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 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*

# WOW!

**GEWELDIGE WONING!**

De beste **hypotheek**

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

Een uitgebreide **bezichtiging**

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



*Neem contact op!*

# Otten & Flim

Gemiddelde  
beoordeling:

# 9.6



# 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

|                                          |   |  |   |
|------------------------------------------|---|--|---|
| (Gas)kachels                             | X |  |   |
| Verlichting, te weten                    |   |  |   |
| - inbouwspots/dimmers                    | X |  |   |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |   |  | X |
| - losse (hang)lampen                     |   |  | X |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |   |  |   |
| - Inbouwkast slaapkamer                  | X |  |   |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |   |  |   |
| - gordijnrails                           | X |  |   |
| - gordijnen                              |   |  | X |
| - rolgordijnen                           | X |  |   |
| - jaloezieën                             | X |  |   |
| Vloerdecoratie, te weten                 |   |  |   |
| - laminaat                               | X |  |   |
| - plavuizen                              | X |  |   |
| - PVC vloer                              | X |  |   |
| Woning - Keuken                          |   |  |   |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X |  |   |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |   |  |   |
| - kookplaat                              | X |  |   |
| - afzuigkap                              | X |  |   |
| - combi-oven/combimagnetron              | X |  |   |
| - koelkast                               | X |  |   |

# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- vaatwasser

X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

## Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Rolluiken

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

AquaCell waterontharder

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Beplanting                                     | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>         |               |          |              |
| Buitenverlichting                              | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                        |               |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging            | X             |          |              |

# 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)

Woning

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?

Niet bekend

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?

Niet bekend

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Schatting: 10 tot 20 jaar.  
Vorige koper heeft aangegeven dat er nog wat aan daken was gebeurd.

Overige daken:

Vanaf 1982

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

# VRAGENLIJST

Zo ja, waar?

## 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? Nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: Niet bekend

Overige daken: Niet bekend

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken:

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Het dak is niet extra geïsoleerd.

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

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

Overige daken: Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## 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? Hout  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig  
materiaal)

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst 2024  
geschilderd?

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? HR glas  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning  
waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

## 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?

Nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

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

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)

cv-installatie,  
gaskachel  
keuken boiler

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):

Intergas Kompact HR  
Faber  
Inventum

Type(nummer) van de installatie(s):

Niet bekend.

Installatiedatum van de installatie(s):

Intergas Kompact HR :  
2012  
Faber: Schatting 10-12 jaar  
Inventum: Schatting 10-12  
jaar

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

Intergas Kompact HR: 2021  
(regulier onderhoud) en  
2022 (reparatie)  
Faber: 2021  
Inventum: Geen onderhoud  
bekend.

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

WA 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)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

## Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

# VRAGENLIJST

---

## Installaties 7 D.

---

|                                                    |     |
|----------------------------------------------------|-----|
| 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? | Nee |
|---------------------------------------|-----|

---

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

---

warm water:

---

overig, namelijk

---

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

---

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

---

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

---

---

## 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? | Nee |
|----------------------------------------------------|-----|

---

|                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------|-----|
| 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:

---

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

---

# VRAGENLIJST

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?

(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Zo ja, welke?

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

## Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

Niet van toepassing.

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Niet van toepassing.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Niet bekend

## 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.)

Niet bekend

# VRAGENLIJST

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

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 domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?  
(Een domoticsysteem 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

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

5 jaar

## Sanitair, riolering en keuken 8 A.

# VRAGENLIJST

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Ja

Zo ja, welke?

Aan de zwarte waskom in douche zit een kleine beschadiging.  
Aan de kookplaat zit een kleine beschadiging.

## Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

6 jaar

## 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?

Schatting: 10 jaar.

# VRAGENLIJST

---

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

---

|                                                     |                     |
|-----------------------------------------------------|---------------------|
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? | Schatting: 10 jaar. |
|-----------------------------------------------------|---------------------|

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 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) | Nee |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                                |  |
|--------------------------------------------------------------------------------|--|
| Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? |  |
|--------------------------------------------------------------------------------|--|

---

---

## Diversen 9 A.

---

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| Wat is het bouwjaar van de woning? | 1982 |
|------------------------------------|------|

---

---

## 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.) | Nee |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                       |  |
|-----------------------|--|
| 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? | Niet bekend |
|------------------------------------------------|-------------|

|              |  |
|--------------|--|
| 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? | N.v.t |
|--------------------------------------|-------|

## 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? Nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

---

## Diversen 9 N.

---

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

Zo ja, welke?

---

## Diversen 9 O.

---

Is er sprake van glasvezel internet? Ja

---

# VRAGENLIJST

## Diversen 9 P.

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? | Ja |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|

|                     |   |
|---------------------|---|
| Zo ja, welke label? | B |
|---------------------|---|

## Vaste lasten 10 A.

|                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------|-----|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? | 224 |
|---------------------------------------------------------------------|-----|

|                |                |
|----------------|----------------|
| Belastingjaar? | Nota voor 2026 |
|----------------|----------------|

## Vaste lasten 10 B.

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Wat is de WOZ-waarde? | 296000 |
|-----------------------|--------|

|           |            |
|-----------|------------|
| Peiljaar? | 01-01-2025 |
|-----------|------------|

## Vaste lasten 10 C.

|                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------|-----|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | 500 |
|---------------------------------------------------------------|-----|

|                |                                          |
|----------------|------------------------------------------|
| Belastingjaar? | Afgelopen jaar maandelijks afgeschreven. |
|----------------|------------------------------------------|

## Vaste lasten 10 D.

|                                                                                                                        |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 304 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                |                |
|----------------|----------------|
| Belastingjaar? | Nota voor 2026 |
|----------------|----------------|

## Vaste lasten 10 E.

|                                                                          |   |
|--------------------------------------------------------------------------|---|
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: | 0 |
|--------------------------------------------------------------------------|---|

|          |   |
|----------|---|
| Elektra: | 0 |
|----------|---|

|        |   |
|--------|---|
| Water: | 0 |
|--------|---|

|                  |   |
|------------------|---|
| Stadsverwarming: | 0 |
|------------------|---|

# VRAGENLIJST

Anders:

Geen voorschotsbedragen;  
dynamisch tarief met  
maandelijks betaling  
werkelijk verbruik. Jaarlijks  
ben ik kwijt wat hieronder  
staat weergegeven aan Gas  
en Elektra.

Te weten: 2100

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>): 1100

Elektriciteit hoog (kWh): 0

Elektriciteit laag (kWh): 0

Elektriciteit totaal (kWh): 2000

Water (m<sup>3</sup>): 100

Stadsverwarming (GJ): 0

Anders: 0

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2

## 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

# VRAGENLIJST

Is de canon afgekocht?

N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

## 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?  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Nee

Zo ja, welke?

## Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

Niet van toepassing.

# 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.



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](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)

