

TEN HOVE

MAKELAARDIJ & TAXATIES



Molenbeekpark 38

7461 BD, Rijssen

€ 985.000 k.k.

Kenmerken



302 m²
woonoppervlakte



1.056 m²
perceeloppervlakte



1.570 m³
inhoud



vijf
slaapkamers
(meer mogelijk)



C
energielabel

Overdracht

Vraagprijs
Oplevering

: € 985.000 k.k.
: in overleg

Bouw

Type woning:
Bouwjaar
Recente vernieuwingen

: vrijstaande villa
: 1989
: badkamer begane grond 2021,
begane grond woonkamer
vernieuwd, pvc-vloer, gashaard / tv
meubel-opstelling, 2x schuifpui,
vernieuwing dubbele beglazing/
monumentenglas

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte
Overige inpandige ruimte
Gebouw gebonden buitenruimte
Perceeloppervlakte
Inhoud
Aantal (slaap-)kamers
Aantal badkamers
Voorzieningen

: circa 302 m²
: circa 122 m²
: circa 8 m²
: circa 1.056 m²
: circa 1.570 m³ (!)
: vijf slaapkamers (meer mogelijk)
: twee badkamers
: mechanische ventilatie,
dakramen, lift

Energie

Energielabel
Verwarming / warm water

: energielabel C
: c.v.-installatie Calenta 2021
: vloerverwarming begane grond,
luxe gashaard

Tuin & buiten

Garage

: inpandige garage met
openslaande deuren en
bovenliggende verdiepingsruimte

■ *Luxe villa op toplocatie!*

Bent u op zoek naar een rustgevende ruimte, gecombineerd met de voordelen van wonen in een zeer gewilde villawijk van Rijssen? Een ruime plek met veel groen, maar toch ook op loopafstand van alle voorzieningen? Dan is deze UITZONDERLIJK ROYALE, ONDERKELDERDE VILLA wellicht iets voor u!

Wonen op een toplocatie!

Wonen in rust en ruimte is het signatuur van deze prachtige villa. Hier woont u op korte afstand van kasteel de Oosterhof, het stadspark, de historische Pelmolen én het Reggedal. In de zeer rustige, lommerrijke omgeving en nabij het buitengebied, maar toch ook centraal, nabij de snelweg A1 en het centrum van Rijssen. Een absolute toplocatie!

Royaal wonen!

Deze mooie villa is onder architectuur gebouwd en gesitueerd op een prachtig kavel: grenzend aan een fraaie groenvoorziening met monumentale bomen en omringd door een groot kavel van 1.056 vierkante meter!

De villa heeft een woonoppervlak van maar liefst 302 m². Ook is er nog overig inpandige gebruiksoppervlakte (zoals de tweede verdieping en de royale garage) met een oppervlakte van 122 m². Omdat de tweede verdieping een royale stahoogte heeft van ca. 2,5 meter, is deze eventueel ook zeker geschikt om in te delen als woonruimte.

Serieuze kandidaten nodigen wij van harte uit voor een bezichtiging. Bent u geïnteresseerd in een bezichtiging of heeft u nog andere vragen? Neem dan gerust contact op met Ten Hove Makelaardij. We helpen u graag!



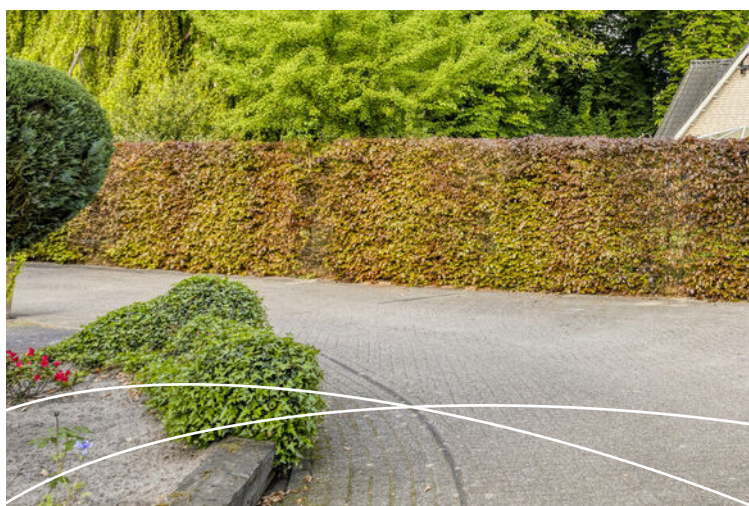
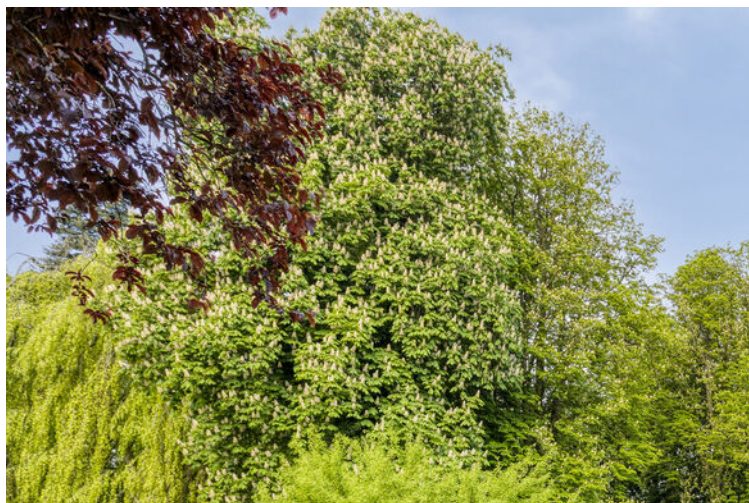




Entree

Via de royale oprit, met ruimte voor meerdere auto's, bereikt u de imposante entree! Achter de hoge haag bevindt zich een beschutte voortuin die ook als privéverblijfsruimte benut kan worden. De voordeur geeft toegang tot een statige hal met vide, waar licht en hoogte direct imponeren.

De entree is afgewerkt met hoogwaardige materialen en geeft ook toegang tot het souterrain via een klassieke hardhouten trap. Daarnaast zijn er een moderne toiletruimte en een meterkast. Een bijzonder kenmerk is de aanwezige liftinstallatie (momenteel buiten gebruik), waarmee de woning eenvoudig levensloopbestendig te maken is!







Woonkamer

De woonkamer vormt het warme hart van deze villa en straalt luxe, ruimte en comfort uit. De recente visgraat PVC-vloer met vloerverwarming past naadloos bij de strakke wanden en het strak gestucte plafond, welke is voorzien van stijlvolle inbouwspots. Een moderne gashaard met op maat gemaakt meubel vormt een sfeervolle eyecatcher.

Dankzij de twee royale schuifpuien met triple-glas stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen. Eén schuifpui biedt uitzicht op de groene bosrand, terwijl de andere leidt naar de serre. De ruimte voelt open, verbonden met de natuur en toch behaaglijk. Hier komt alles samen: design, warmte en uitzicht!

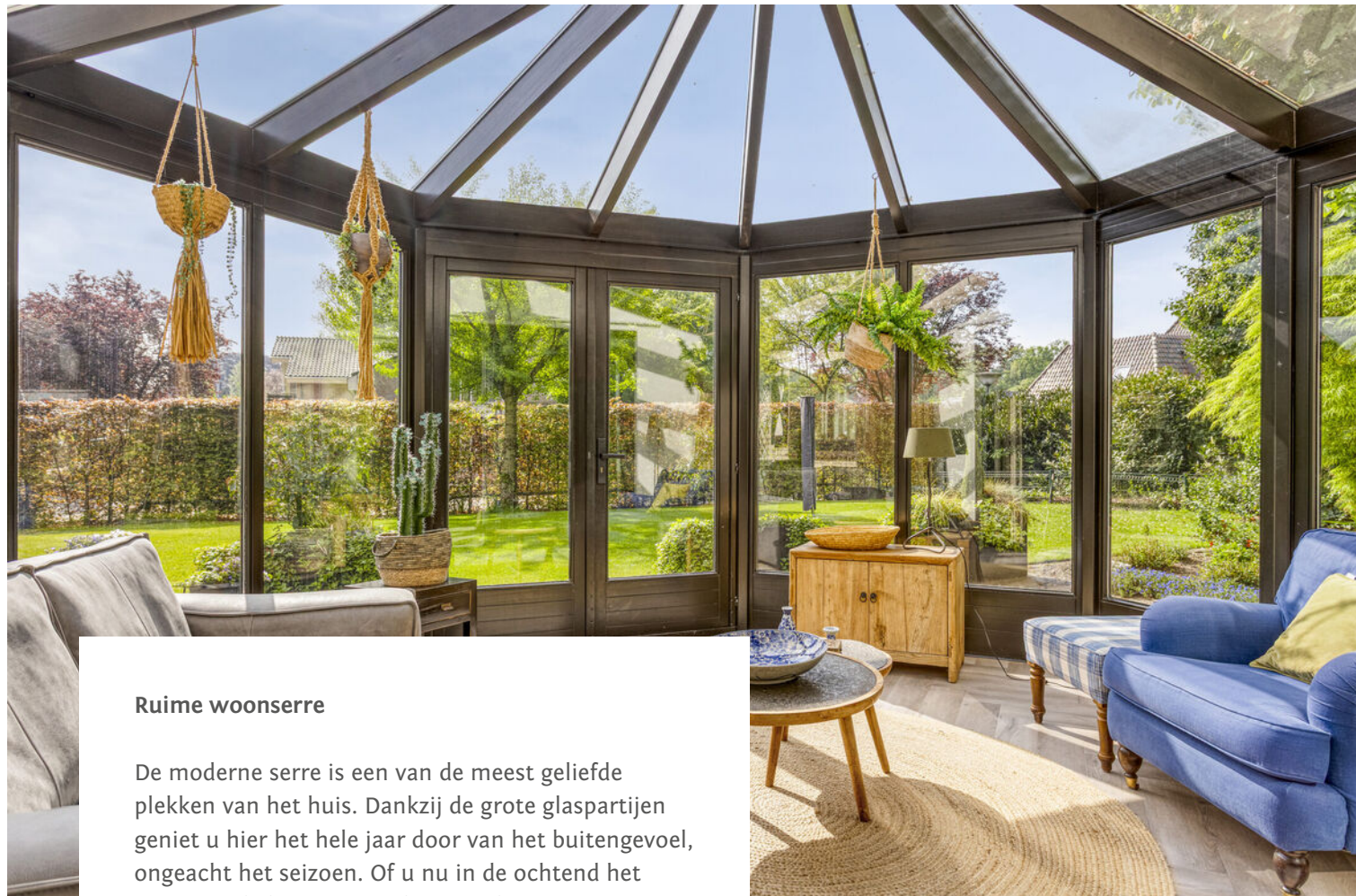












Ruime woonserre

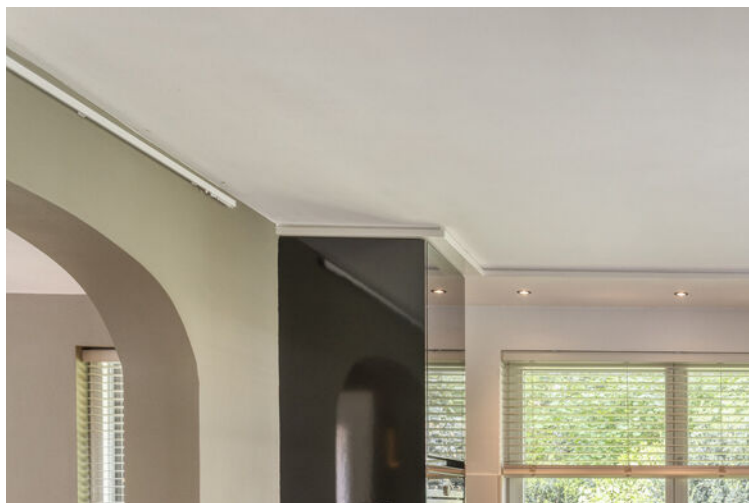
De moderne serre is een van de meest geliefde plekken van het huis. Dankzij de grote glaspartijen geniet u hier het hele jaar door van het buitengevoel, ongeacht het seizoen. Of u nu in de ochtend het eerste zonlicht opvangt of 's avonds ontspannen een boek leest: dit is de plek waar binnen en buiten in harmonie samenkomen.





Keuken & bijkeuken

De ruime open keuken is ingericht met een tijdloos, licht keukenblok in hoekopstelling en biedt alle ruimte voor culinair plezier. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval terwijl u uitkijkt op het groen rondom. De keuken is verbonden met een praktische bijkeuken, die beschikt over extra opbergruimte, wasmachine- en drogeraansluitingen en een deur naar buiten. Dit is ideaal voor het dagelijks gebruik en de huishoudelijke taken. Een functionele ruimte die perfect aansluit bij het comfortniveau van de rest van de woning.



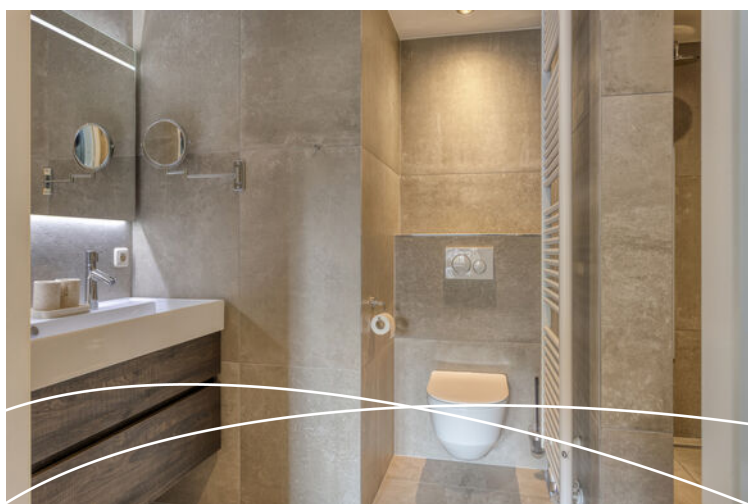


■ Slaap- en badkamer

De ruime slaapkamer op de begane grond is perfect voor wie gelijkvloers wil wonen. De ligging aan de voorzijde zorgt voor veel privacy en rust. Deze kamer staat in directe verbinding met de luxe badkamer en is daarmee ideaal als masterbedroom of als levensloopbestendige slaapruijnte.

Badkamer met sunshower

De in 2022 geheel vernieuwde badkamer is een voorbeeld van luxe en comfort. Voorzien van een dubbele wastafel met stijlvol meubel, een royale inloopdouche, wandtoilet, designradiator en een ingebouwde Sunshower biedt deze ruimte pure wellness aan huis. Alles is tot in detail afgewerkt en klaar voor optimaal dagelijks woongenot!









Eerste verdieping

De eerste verdieping van deze royale villa biedt volop ruimte en mogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen. Met maar liefst vier volwaardige slaapkamers, een complete badkamer en toegang tot een zonnig balkon aan de groene zijde, is dit een verdieping die zowel praktisch als sfeervol is ingericht.

Aan de rustige groene zijde van de woning bevindt zich de meest bijzondere slaapkamer van de verdieping. Deze ruime kamer beschikt over twee grote dakramen die zorgen voor veel natuurlijk licht en een prettige ventilatie. Wat deze kamer écht uniek maakt, is de directe toegang tot een eigen, royale loggia (inpandig balkon) met zicht op een bosrand. Een heerlijke plek om te genieten van rust, vogels en groen – ideaal voor een ochtendkoffie of avondmoment van ontspanning.

Aan de voorzijde van de woning vindt u een ruime slaapkamer met volop mogelijkheden. De kamer is breed van opzet en beschikt over een groot raam met draai-kiepfunctie. De ligging aan de voorzijde biedt uitzicht op de rustige straat en het omliggende groen. Deze kamer is uitstekend geschikt als master bedroom of als luxe werk- of logeerkamer.

Naast de tweede slaapkamer bevindt zich een eveneens royale kamer, momenteel in gebruik als logeerruimte, maar met voldoende afmetingen om als kinderkamer, werkruimte of hobbykamer dienst te doen. Dankzij het grote raam is het hier altijd aangenaam licht. De rechte wanden maken het eenvoudig om deze kamer praktisch in te richten.

De vierde slaapkamer is iets compacter, maar nog steeds ruim bemeten en zeer functioneel. Ideaal als kinderkamer, werkkamer of inloopkast. Ook deze kamer is voorzien van een draai-kiepraam, dubbele beglazing en goed afgewerkt met neutrale wanden en vloer.









Badkamer

Centraal op de verdieping bevindt zich de tweede badkamer van het huis. Deze ruimte is voorzien van een ligbad, een aparte douchecabine, een wastafel en een toilet: alles wat u nodig heeft voor comfort en gemak. Onlangs is hier een nieuw, groot dakraam geplaatst, waardoor de ruimte baadt in daglicht en tegelijkertijd natuurlijk kan ventileren.





Inpandige ruimtes!

Garage met zolderkamer

De ruime, inpandige garage is uitgerust met een elektrische roldeur en biedt meer dan voldoende plek voor auto, fietsen en opslag. Boven de garage bevindt zich een volwaardige zolderkamer, die dankzij de royale hoogte uitstekend gebruikt kan worden als werkplek, hobbyruimte of extra berging.

Royaal onderkelderd

De zeer grote onderkeldering beslaat een groot deel van het huis en is zowel via de trap als met de lift bereikbaar. Deze multifunctionele ruimte is verdeeld in meerdere compartimenten en biedt volop mogelijkheden voor opslag, wijnkelder, fitnessruimte of hobbyruimte. Voor wie ruimte zoekt, is dit een absolute pluspunt!















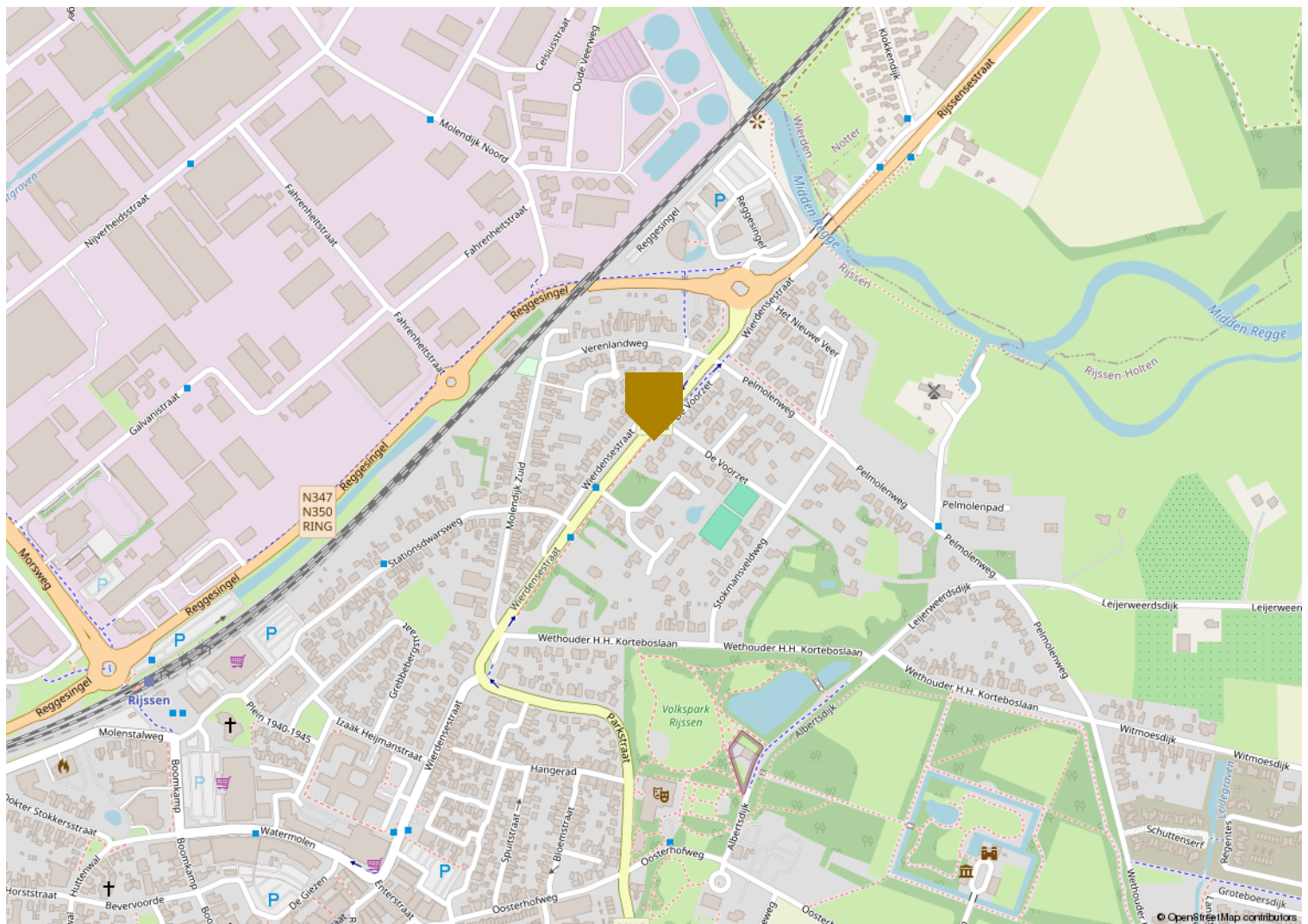




Locatie op de kaart



Royaal wonen
in een rustige buurt!



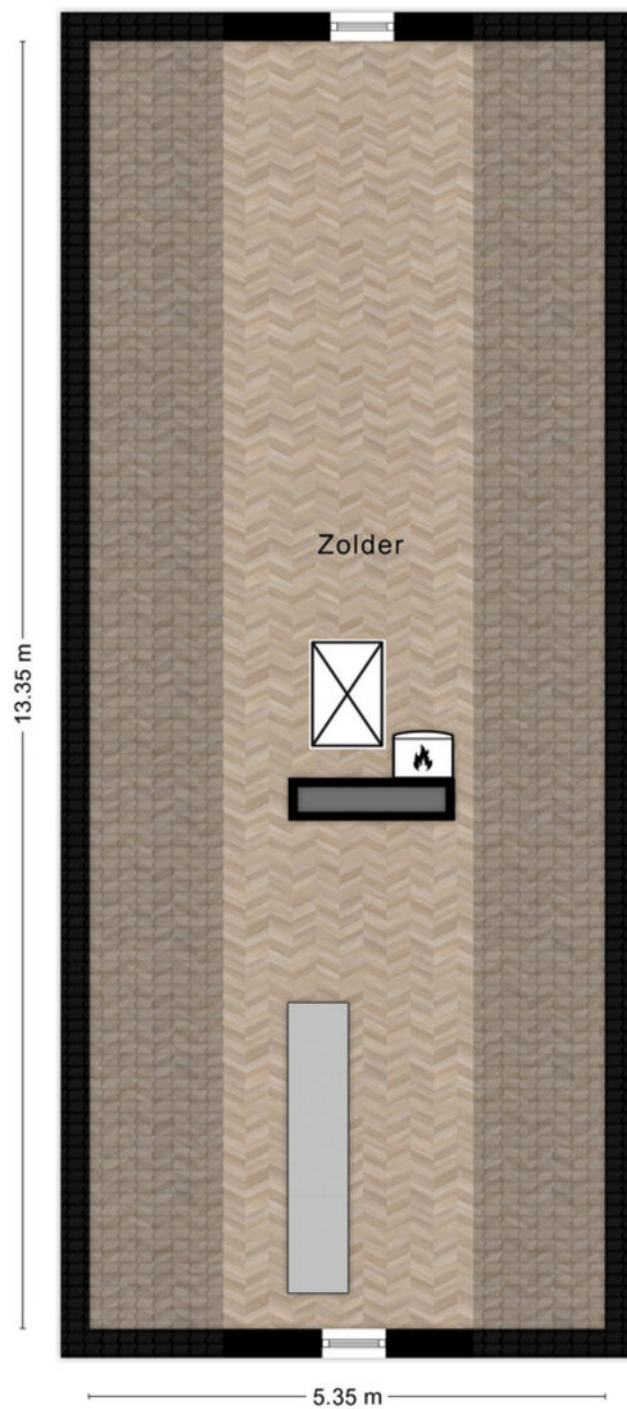
Plattegrond Begane grond



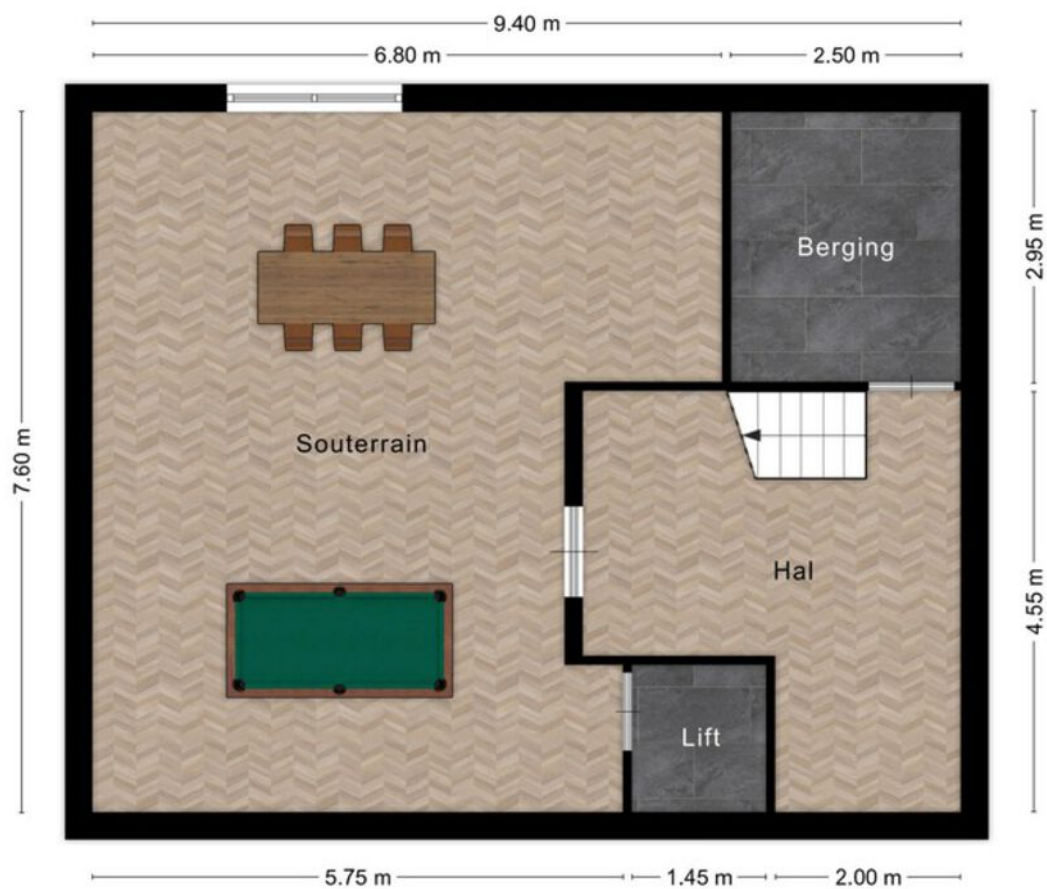
Plattegrond Eerste verdieping



Plattegrond Zolder



Plattegrond Souterrain



■ *Kadastrale kaart*



Wonen in Rijssen

Bevolking en historie

Rijssen is een stad in de gemeente Rijssen-Holten en ligt in de provincie Overijssel. De oudste vermelding van Rijssen is in de goederenlijst van de graaf van Dale (1188), waarin de parochia Risnen wordt genoemd. De rijke historie van de gemeente Rijssen-Holten is o.a. terug te zien in de diverse monumentale panden. De bevolking is de laatste jaren gegroeid door de bouw van een groot aantal woningen en het lijkt er op dat deze groei nog doorzet.

Omgeving

Rijssen is gelegen in een typisch Twents landschap. In het centrum van de stad staat de Schildkerk, in de volksmond ook wel Grote Kerk genoemd. De kerk ontleent zijn naam aan zijn ligging aan het plein Het Schild. Tevens staat er aan de rand van de stad een prachtige oude, achtkantige stellingmolen "De Pelmolen" aan de fraaie rivier De Regge.

Voorzieningen

Iedereen in Twente weet dat het goed shoppen is in Rijssen. Er is een behoorlijke binnenstad en de lokale winkeliers weten al jarenlang – vaak van generatie op generatie – mensen naar Rijssen te trekken. Niet voor niets wordt Rijssen in de volksmond 'modestad van Twente' genoemd. Het voorzieningenniveau ligt verder hoog. Er zijn veel supermarkten en voldoende gratis parkeergelegenheid. Met diverse voetbalverenigingen, een volleybalvereniging en overige sportclubs biedt Rijssen haar inwoners volop mogelijkheden tot sportieve recreatie. Deze stad biedt tevens voldoende mogelijkheden voor gezinnen omdat er diverse scholen aanwezig zijn. Een aantal kerken maken het totaalplaatje van de Rijssense voorzieningen compleet.



Bijzonder mooi
voor veel woonplezier!





Beleef Rijssen!
Natuur, cultuur, winkelen



Over Ten Hove

Al jarenlang zijn we met onze medewerkers werkzaam in makelaardij en taxaties in deze regio. Vanaf oktober 2014 zijn we echter ook als inloopkantoor Ten Hove Makelaardij & Taxaties gevestigd in de Bouwstraat 39 in Rijssen (achter de Hema).

Vanuit dit makelaarskantoor verlenen we een dienstverlening op een manier zoals U dat wenst. We onderscheiden ons in een bijzondere en succesvolle aanpak, waar we u graag persoonlijk meer over vertellen. We streven er naar om een flexibele en eerlijke makelaar te zijn, die u voorziet van een duidelijk advies. Laagdrempeligheid is bij ons vanzelfsprekend, waarom komt u niet eens vrijblijvend langs of nodigt u ons eens uit voor een bezoek bij u thuis? Het kost u niets!

Wat kunnen we voor u doen?

Of het nu gaat om de verkoop of de aankoop van een woning, of om taxaties, verhuur, WOZ, bedrijfsmatig onroerende zaken en advies met betrekking tot projectontwikkeling; Ten Hove Makelaardij & Taxaties heeft zich vanaf het jaar 2000 stevig geworteld in de Twentse onroerendgoedmarkt en wil graag ook uw belangen op een eerlijke en realistische wijze behartigen.

Doordat wij het makelaarschap volledig gedigitaliseerd hebben, is niemand gebonden aan tijd en locatie. Uw woning is altijd te vinden op internet, waaronder natuurlijk op Funda. Daarbij zijn we als kantoor via ons e-mailadres (info@tenhove.nl) 24 uur per dag te bereiken.

En dit alles op basis van een flexibele courtage. Op een manier zoals u dat wenst en waarvoor U onze volledige inzet en dienstverlening krijgt. Informeer vrijblijvend dan ervaart u meteen het verschil in onze werkwijze en persoonlijke dienstverlening. Een afspraak is zo gemaakt!

Arno ten Hove

Makelaar

a.tenhove@tenhove.nl
06 48 43 71 43



Gerrit ten Hove

Taxateur & makelaar

g.tenhove@tenhove.nl
06 48 11 59 29

Teun Veneklaas

Makelaar

t.veneklaas@tenhove.nl
06 22 02 82 66



 vastgoedcert
gecertificeerd

||| NWWI

9,5

Klantervaring

Onze klanten beoordelen ons met een 9.5 op Funda!



■ *Vind uw woning via ons zoekersbestand*

Ten Hove Makelaardij heeft altijd woningaanbod door het uitgebreide netwerk van tevreden verkopers, kopers en woningzoekers.

Mocht er op dit moment geen woning zijn die aan u wensen voldoet dan adviseren wij u zich kosteloos in te schrijven in ons zoekersbestand via onze website www.tenhove.nl. Zodoende word u in het vervolg als eerste automatisch op de hoogte gehouden van ons nieuwe aanbod nog voordat deze op internet worden gepubliceerd.



■ *Zonder zorgen uw woning verkopen?*

Bij verkoop is het van groot belang dat uw woning zo snel mogelijk en voor de beste prijs verkocht wordt. Wij nemen u dat werk graag uit handen en zorgen voor een optimaal resultaat!

Ten Hove Makelaardij en Taxaties is actief en vooruitstrevend. Met ons gespecialiseerde team en unieke aanpak maken we van elke aan- of verkoop een succes!

In een oriënterend en vrijblijvend gesprek bepalen we samen met u wat u van ons kunt verwachten en wat de strategie is die bij u en de verkoop van uw woning past. Wilt u meer weten over hoe wij uw woning willen verkopen, stuur dan een bericht naar info@tenhove.nl of bel vrijblijvend naar 0548-540868.

Wilt u de waarde van uw woning weten?

WhatsApp uw foto's en het adres van de woning naar 06 - 46 45 44 46 en ontvang een gratis waardebepaling!



Waarde =



WhatsApp

+



Locatie

+



Foto's



■ *Veelgestelde vragen*

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat u tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. De meest voorkomende hebben wij voor u op een rij gezet.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- een tegenbod te doen;
- expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit



Meer weten?
Neem gerust contact op!

te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

1. In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

2. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar

dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen.

De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en



eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorboud
- Geen huisvestingsvergunning
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (NHG)

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting en de notariskosten (o.a. voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster).

Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen te komen staan.

Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht.

 0548-540868
 info@tenhove.nl
 www.tenhove.nl





Heeft u interesse in deze woning?

Neem contact op met
dé makelaar **voor úw woning**