

TEN HOVE

MAKELAARDIJ & TAXATIES



Arend Baanstraat 27 + Kantoor 27A

7461 DR, Rijssen

€ 640.000 k.k.

Kenmerken



158 m²
woonoppervlakte



616 m²
perceeloppervlakte



690 m³
inhoud



zes
slaapkamers



B
energielabel

Overdracht

Vraagprijs
Oplevering

: € 640.000 k.k.
: in overleg

Bouw

Type woning:
Bouwjaar
Recente vernieuwingen

: vrijstaande woning
: 1933
: cv-ketel geplaatst (2019), Quooker
geplaatst (2023), omvormer
zonnepanelen geplaatst (2026)
: op vier kozijnen na zijn alle
kozijnen uitgevoerd in kunststof.
De vier houten kozijnen zijn in 2024
geschilderd

Buitenschilderwerk
en onderhoud

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte
Perceeloppervlakte
Overig oppervlakte
Inhoud
Aantal slaapkamers
Voorzieningen

: circa 158 m²
: circa 616 m²
: circa 34 m²
: circa 690 m³
: zes volwaardige slaapkamers
: mechanische ventilatie, rolluiken,
airconditioning

Energie

Energielabel
Isolatie

: definitief energielabel B
: dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel en triple glas,
volledig geïsoleerd

Verwarming

: c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk, warmtepomp,
houtkachel, lucht systeem
verwarming d.m.v houtkachel

Buitenruimte

Tuin

: fraai aangelegde achtertuin met
twee veranda's en terrassen

Schuur

: aangebouwde berging/bijkeuken
met bergkelder

Garage

: vrijstaand stenen garage/kantoor
met elektrische roldeur, eigen
meterkast, airco en volledige
slaapkamer

■ Karakter & comfort!

Bent u op zoek naar een karaktervolle vrijstaande woning waar ruimte, comfort, hoogwaardige techniek en veelzijdigheid op unieke wijze samenkomen? Dan is deze uitzonderlijk complete woning aan de Arend Baanstraat precies wat u zoekt. Achter de karakteristieke uitstraling van deze woning uit 1933 gaat een verrassend ruim familiehuis schuil dat door de jaren heen met veel vakmanschap is onderhouden, gemoderniseerd en uitgebreid. Authentieke details zijn hierbij op harmonieuze wijze gecombineerd met hedendaags wooncomfort, waardoor een woning is ontstaan die klaar is voor de toekomst, zonder haar charme te verliezen.

Binnen beschikt de woning over een sfeervolle woonkamer met houtkachel, een dichte keuken, maar liefst zes volwaardige slaapkamers, een complete badkamer en meerdere praktische ruimtes, waaronder twee kelders en een multifunctionele werk- en/of woonruimte. Ook buiten ontbreekt het aan niets. De fraai aangelegde achtertuin biedt volop privacy en beschikt over meerdere terrassen, veranda's en diverse bergingen.

Via de eigen oprit en de dellestraat zijn niet alleen de achterentree, de veranda en de tuin bereikbaar, maar ook het multifunctionele kantoor met garagefunctie. Hierdoor is deze woning uitermate geschikt voor gezinnen, thuiswerkers, ondernemers of hobbyisten die op zoek zijn naar extra ruimte en flexibiliteit.

Ook op technisch vlak onderscheidt deze woning zich. De woning is voorzien van onder andere zonnepanelen, een recent vernieuwde omvormer, vloerverwarming, een warmtepomp, bronwater, een grondwaterpomp, een klimaatwand, centraal stofzuigsysteem en diverse hoogwaardige isolatievoorzieningen. Daarnaast zorgen de vele koperen details, de verzorgde afwerking en de indrukwekkende hoeveelheid praktische voorzieningen ervoor dat werkelijk aan alles is gedacht. Met circa 150 stopcontacten, hoogwaardige materialen en een uitstekend onderhouden installatieniveau is dit een woning die niet alleen bijzonder comfortabel is, maar ook klaar is voor de toekomst!







Entree / hal

Via de stijlvolle entree wordt u welkom geheten in deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden woning. De fraaie koperen hemelwaterafvoeren en dakgoten geven de woning direct een karakteristieke en hoogwaardige uitstraling.

De royale hal vormt het centrale ontvangstpunt van de woning en biedt volop ruimte voor een garderobe. Vanuit de hal zijn de sfeervolle woonkamer, de dichte keuken, de werkruimte en de vaste trap naar de eerste verdieping bereikbaar.

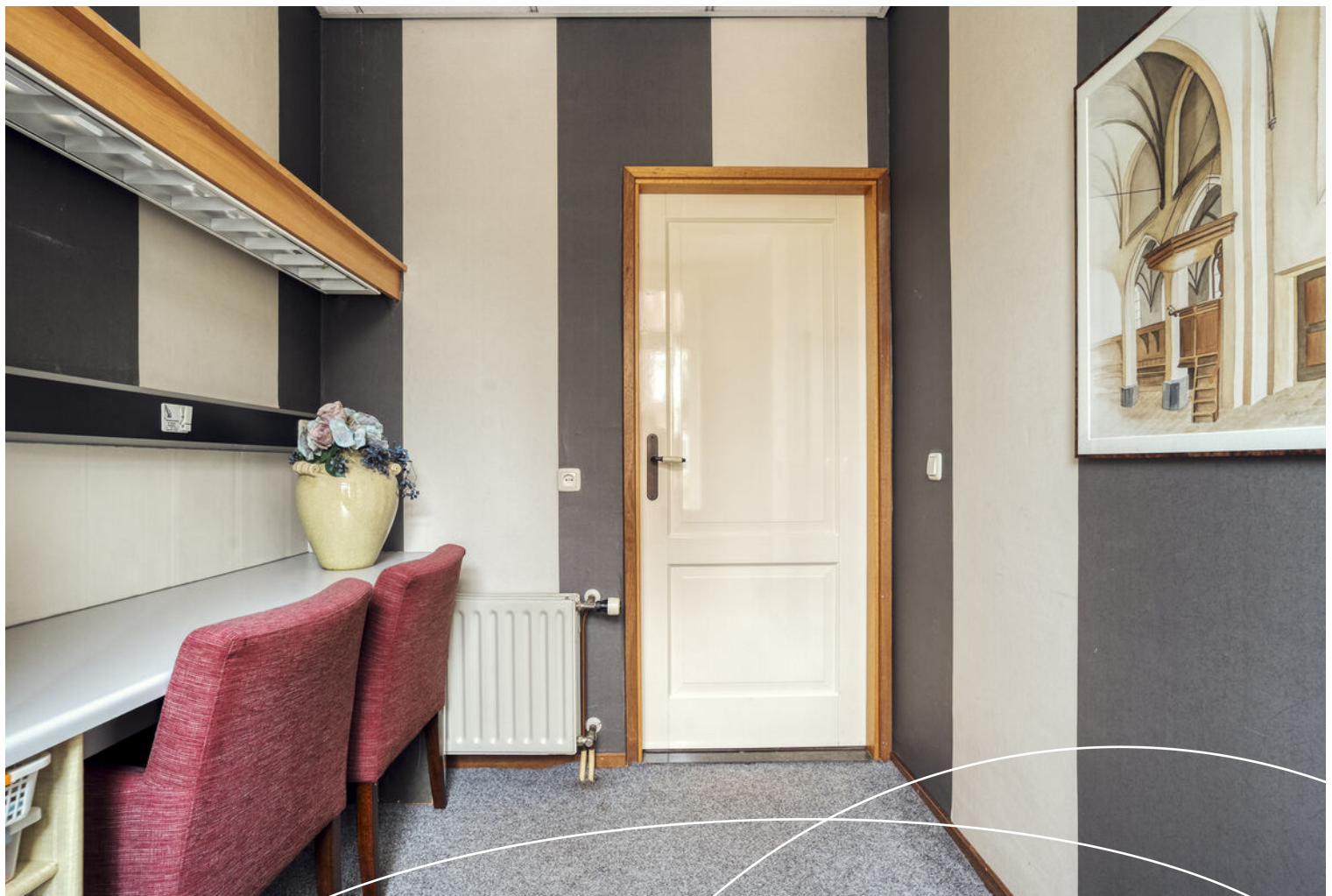
De werkruimte aan de voorzijde van de woning is voorzien van de meterkast en inbouwspots en is uitermate geschikt als thuiswerkplek, kantoor of hobbyruimte. De entree kenmerkt zich door de verzorgde afwerking, de ruime opzet en de logische verbinding tussen de verschillende leefruimtes, waardoor direct een gevoel van comfort en ruimte ontstaat.

Een praktisch pluspunt is de aanwezige achterentree. Deze is zowel vanuit de woning als via de eigen oprit bereikbaar en vormt de verbinding met de sfeervolle veranda en de fraai aangelegde achtertuin. Daarnaast biedt de oprit directe toegang tot het multifunctionele kantoor/garage, waardoor de woning uitstekend toegankelijk is en beschikt over een zeer praktische indeling voor zowel wonen als werken aan huis.









■ Sfeervolle en praktische leefruimtes!

De sfeervolle woonkamer vormt het hart van de woning en kenmerkt zich door de vele karakteristieke details die zorgen voor een warme en uitnodigende sfeer. De fraaie kastenwand met schuifdeuren naar de serre, de gezellige houtkachel en de grote raampartijen zorgen voor een aangename leefruimte waar comfort en gezelligheid samenkomen.

Via de hal bereikt u de dichte keuken, die praktisch is ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat en een Quooker. Dankzij de afgesloten opstelling is dit een fijne ruimte voor kookliefhebbers!

Vanuit de woonkamer bereikt u de praktische achterentree. Deze ruimte beschikt over een trapkast, een modern toilet, een wasruimte en een luik naar de ruime kelder. Tevens biedt de achterentree directe toegang tot de veranda en de fraai aangelegde achtertuin.

De volledig betegelde kelder biedt verrassend veel bergruimte en is daarnaast ingericht voor de technische installaties van de woning, waaronder de heteluchtverwarming in combinatie met de houtkachel.

Heerlijke plek om samen te wonen, koken en genieten!

















► *Royale verdieping met volop mogelijkheden!*

De eerste verdieping beschikt over vier ruime slaapkamers en een complete badkamer. De royale overloop is voorzien van een grote dakkapel, waardoor deze verdieping aangenaam licht is.

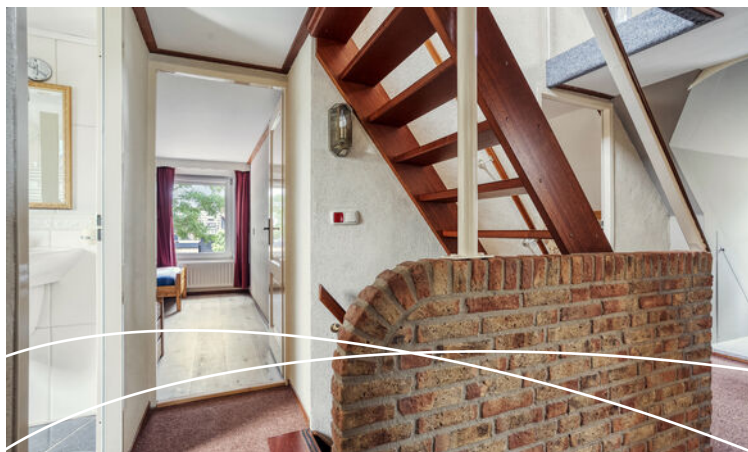
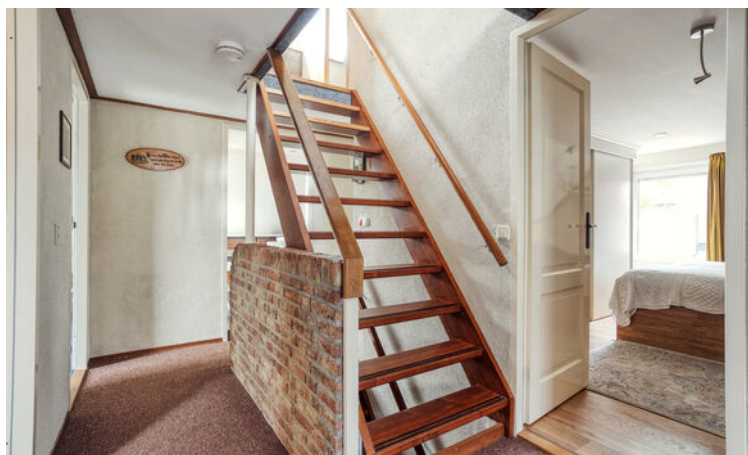
De master bedroom is uitgerust met een royale schuifkastenwand, vaste kasten en handbediende rolluiken. De tweede slaapkamer beschikt over een Velux dakraam en eveneens over een schuifkastenwand. De derde slaapkamer is voorzien van een wastafel, vaste kasten en een draai-/kiepraam. De vierde slaapkamer beschikt over handbediende rolluiken.

De badkamer is compleet ingericht met een ruime inloopdouche, dubbele wastafel, hangtoilet, designradiator en een dakraam.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog twee volwaardige slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel en een kopgevelraam, wat zorgt voor veel natuurlijke lichtinval. Eén van de slaapkamers beschikt daarnaast over een royale schuifkastenwand. Ook hier bevindt zich de omvormer van de zonnepanelen.

Met in totaal zes slaapkamers biedt deze woning volop mogelijkheden voor grote gezinnen, thuiswerkers of hobbyisten.

Comfort op ieder niveau!

















Heerlijk genieten!

Ook buiten is aan ruimte en comfort geen gebrek. De fraai aangelegde achtertuin is met veel zorg onderhouden en biedt volop privacy. Dankzij de verschillende terrassen is er op ieder moment van de dag een fijne plek om van de zon te genieten.

Via de praktische achterentree bereikt u de sfeervolle veranda, die dankzij de grote hoeveelheid lichtinval een heerlijke plek vormt om al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar buiten te verblijven. Aansluitend bevindt zich de berging/bijkeuken met praktische bergruimte op de verdieping en een trap naar een tweede kelder, waar onder andere de drukvatboiler van het bronwatersysteem is opgesteld.

In de tuin bevinden zich daarnaast een tuinhok voor tuingereedschap, een tweede sfeervolle tuinveranda, een terras met open haard en een achterom met buitenverlichting. De aanwezige grondwaterpomp van circa 18 meter diep vormt een praktisch pluspunt voor het onderhoud van de tuin.

Een absolute meerwaarde is het multifunctionele kantoor met garagefunctie. Via de eigen oprit is deze ruimte rechtstreeks bereikbaar, terwijl dezelfde oprit tevens toegang biedt tot de achtertuin. Het kantoor beschikt over een elektrische roldeur, een eigen meterkast, een toilet met fonteinje, een aardwarmtepomp met vloerverwarming en klimaatwand op de begane grond. De verdieping is ingericht als een volwaardige slaapkamer met Velux dakraam, deels vloerverwarming en een airco/luchtwarmtepomp. Hierdoor is deze ruimte niet alleen ideaal als kantoor of praktijkruimte, maar biedt zij ook uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van een woonruimte of mantelzorgwoning.

De hoogwaardige afwerking met onder andere koperen hemelwaterafvoeren, koperen dakgoten en diverse maatwerkvoorzieningen onderstreept de kwaliteit waarmee deze woning door de jaren heen is onderhouden en uitgebreid.

















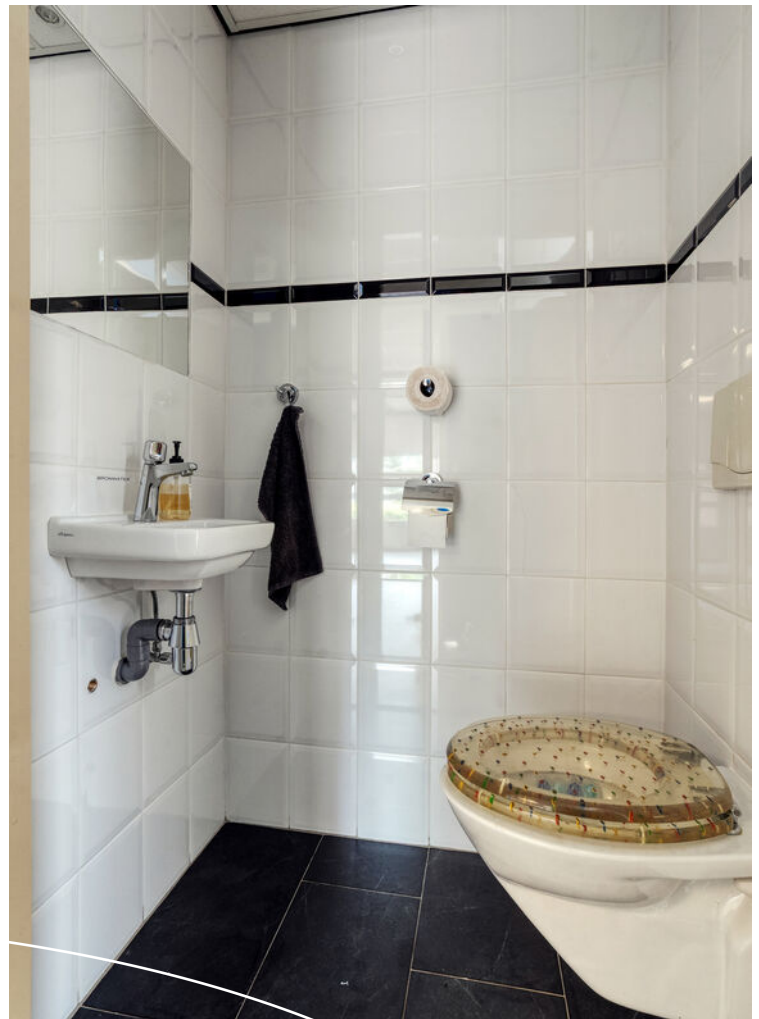
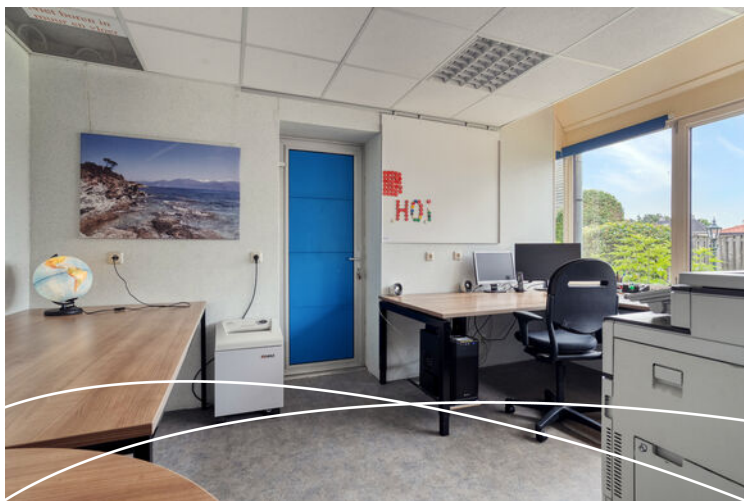




Adres: 27A

Multifunctioneel bijgebouw met diverse gebruiksmogelijkheden

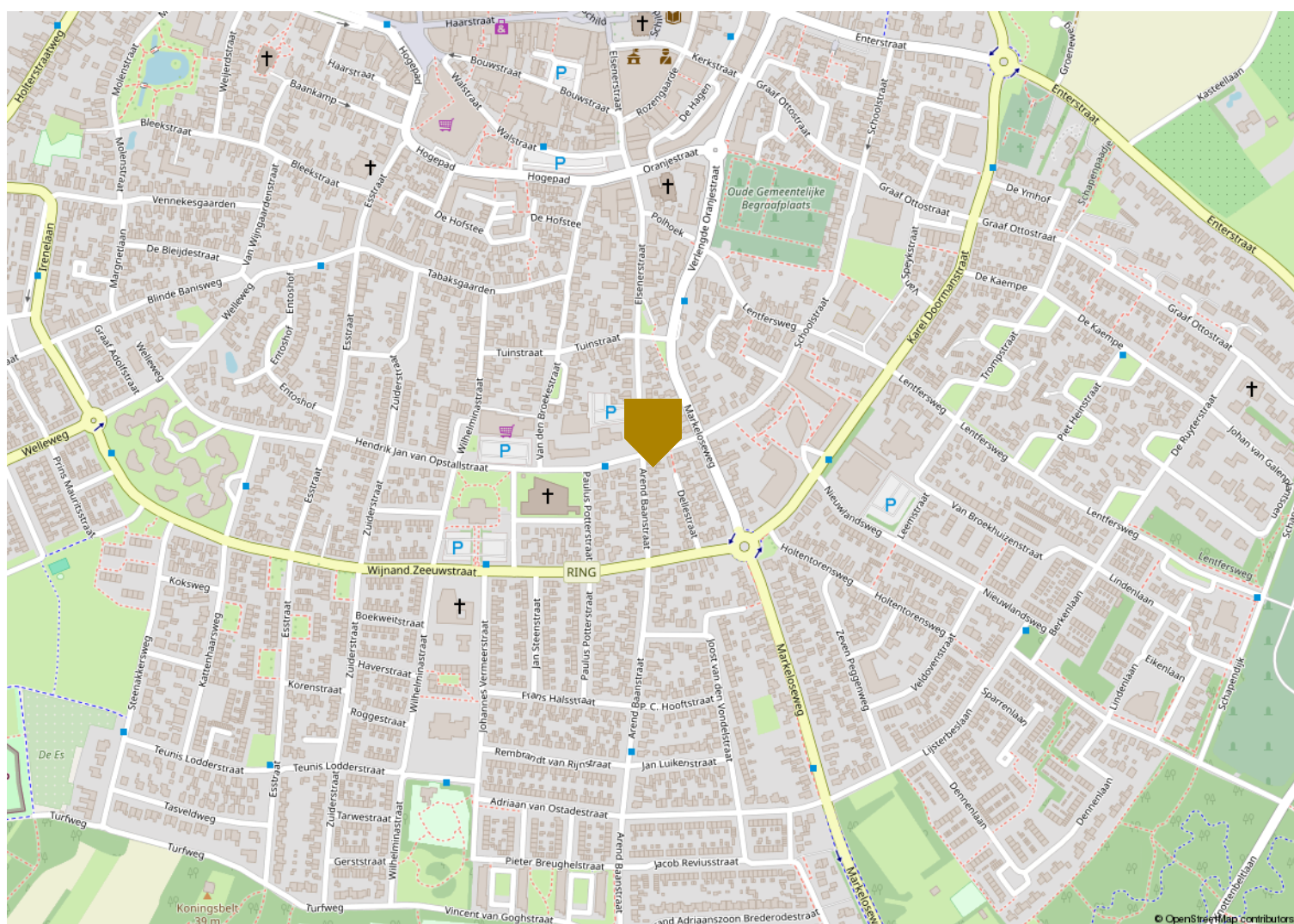
Het vrijstaande bijgebouw biedt volop mogelijkheden voor werken aan huis, hobby of mantelzorg. De huidige eigenaar heeft van de gemeente Rijssen-Holten schriftelijk toestemming ontvangen voor het gebruik als kantoor. Daarnaast is eveneens schriftelijk bevestigd dat het pand mag worden ingericht met voorzieningen zoals een keuken en badkamer, waardoor het gebouw multifunctioneel kan worden gebruikt. Historisch gezien werd het object zelfs als dubbele woning bewoond; het voormalige huisnummer 27A is nog altijd aanwezig. Geïnteresseerden wordt geadviseerd zich bij de gemeente te informeren over de actuele gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden die aansluiten bij hun eigen wensen.



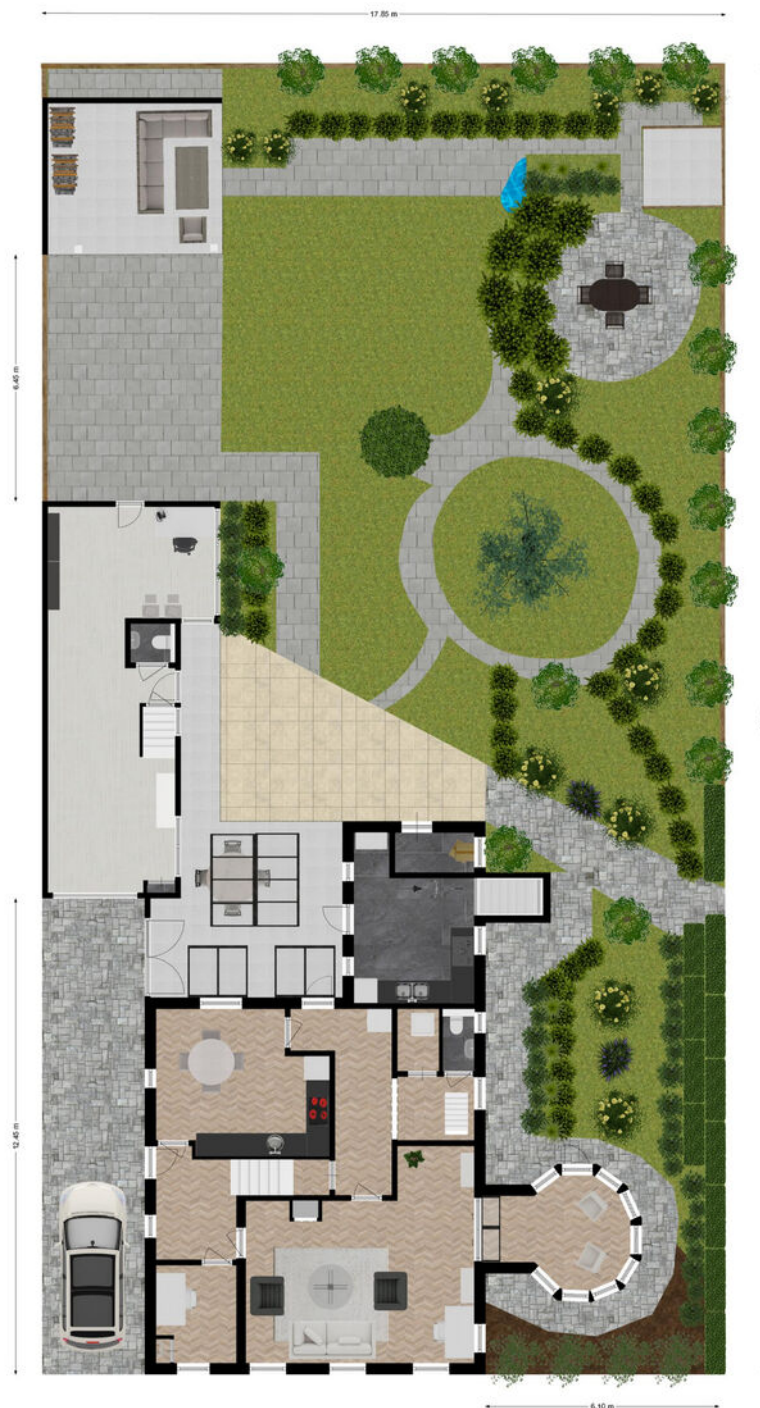




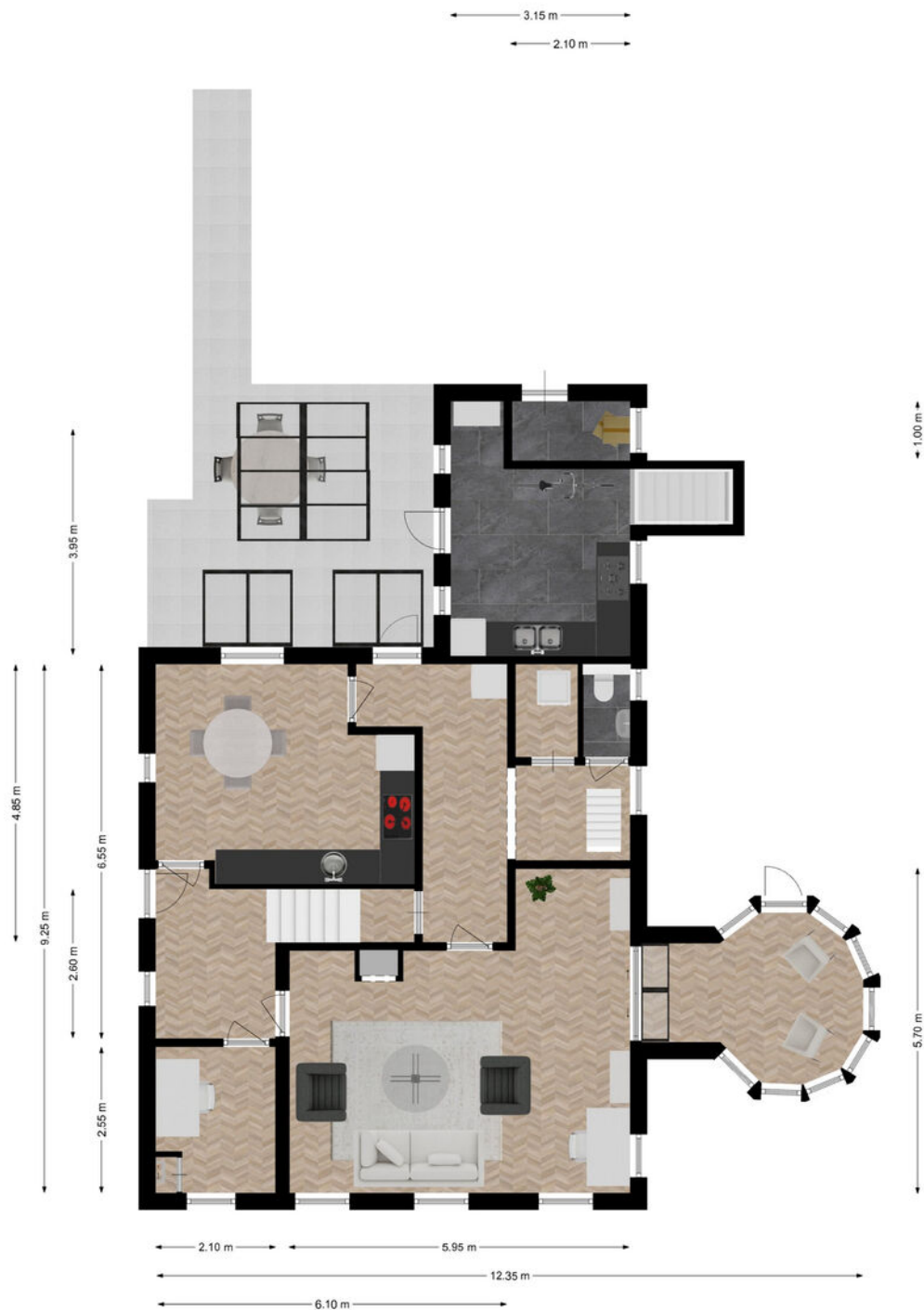
Locatie op de kaart



Plattegrond Situatie



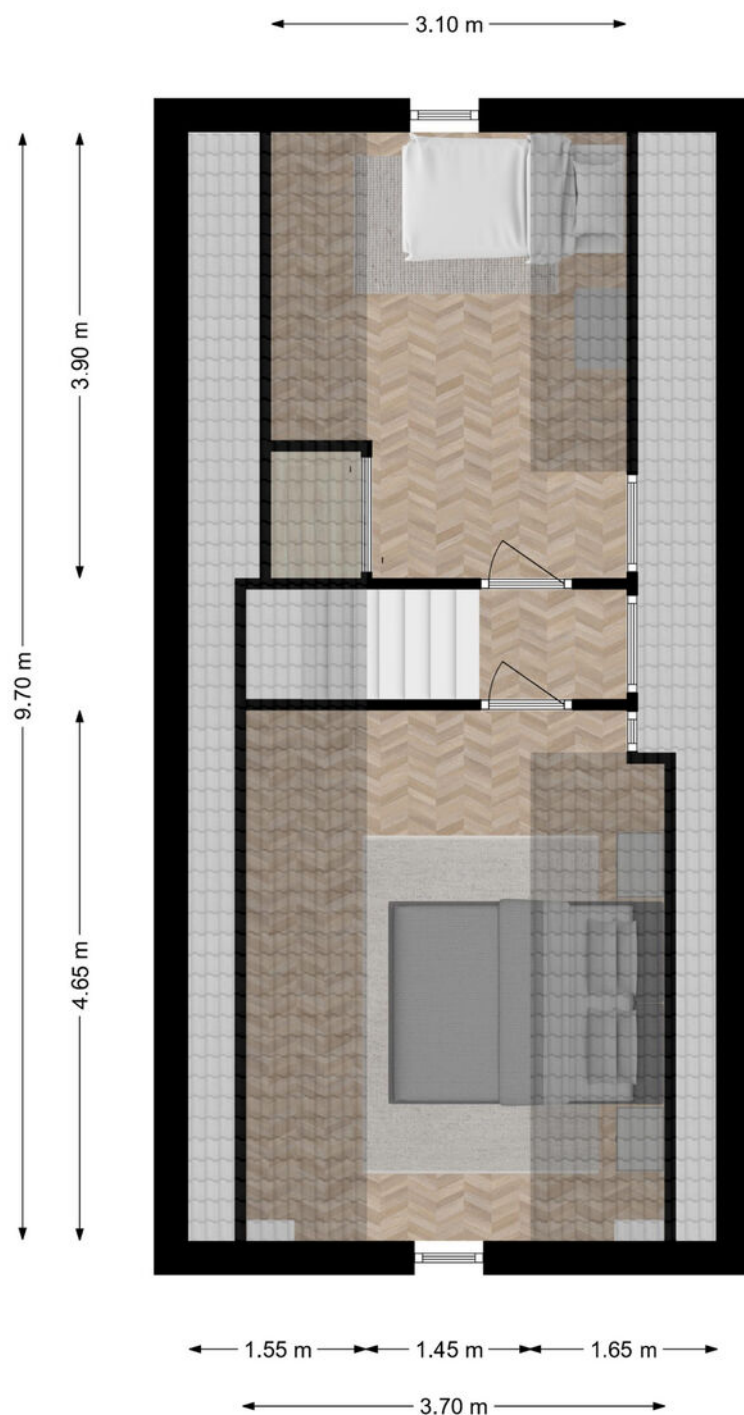
Plattegrond Begane grond



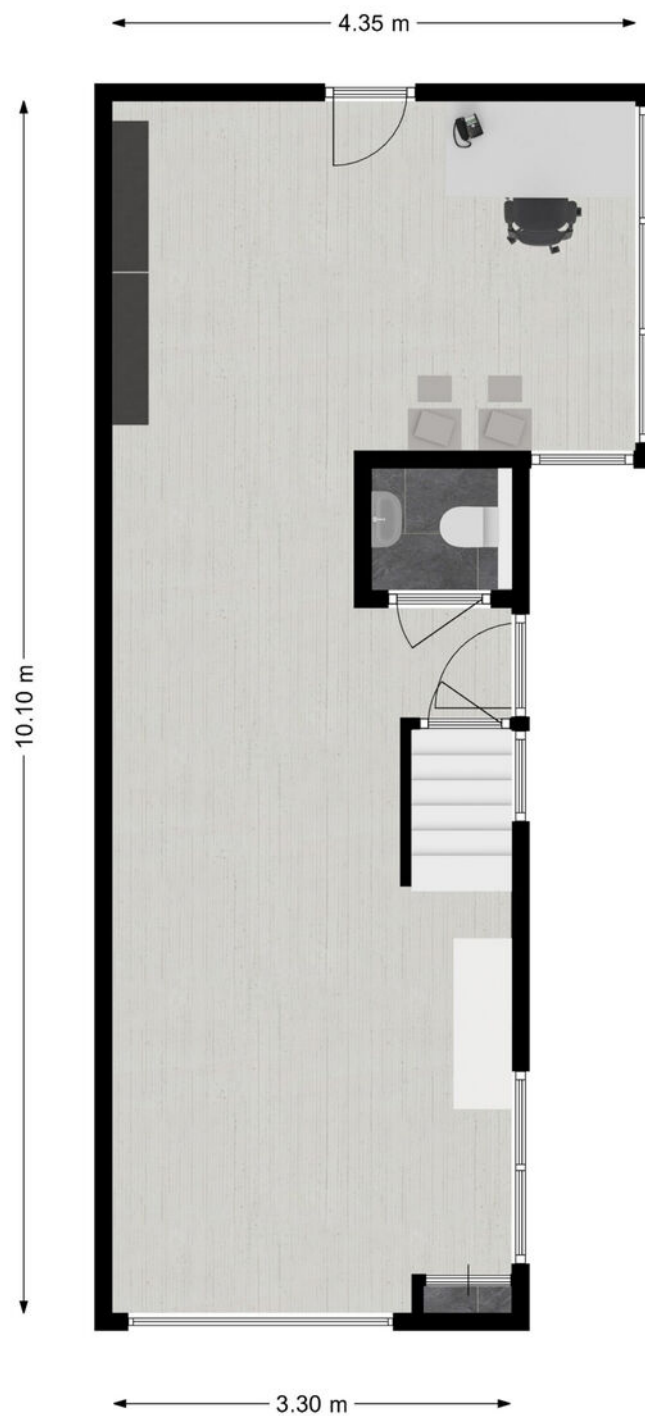
Plattegrond Eerste verdieping



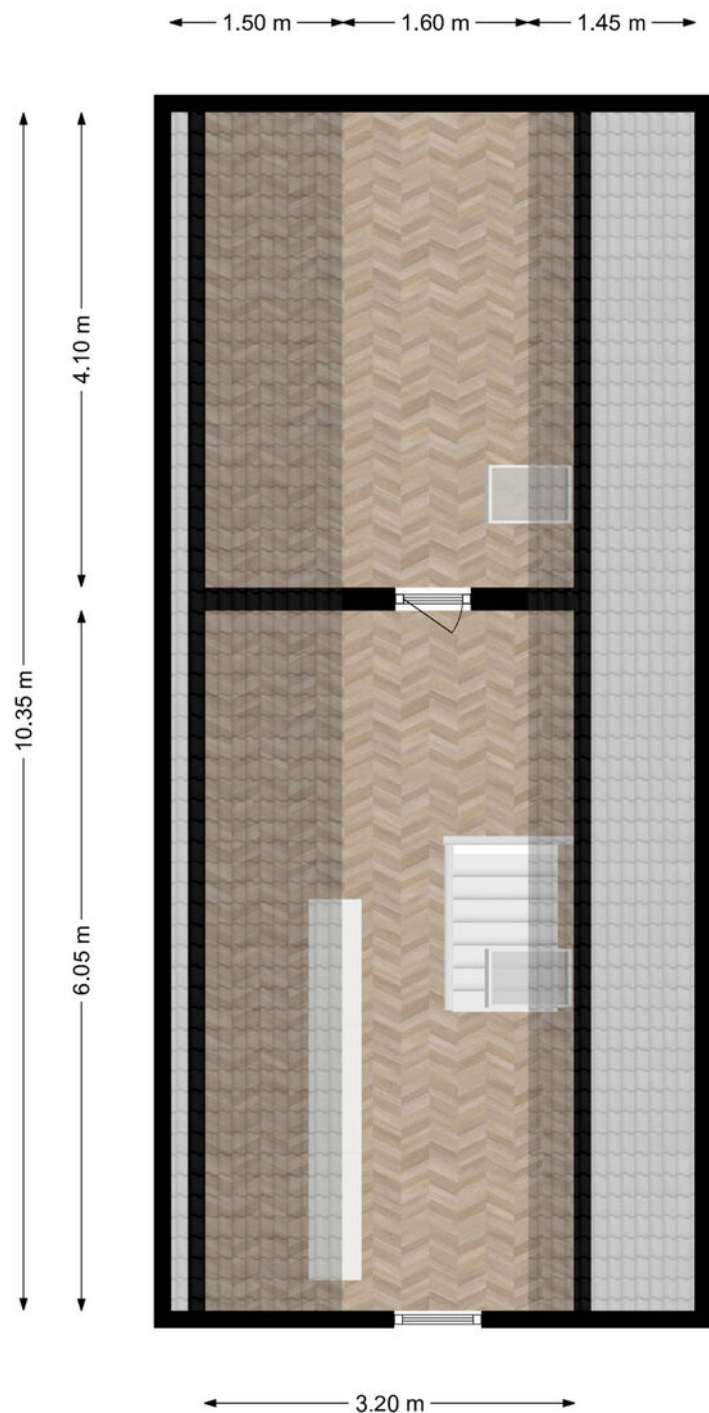
Plattegrond Tweede verdieping



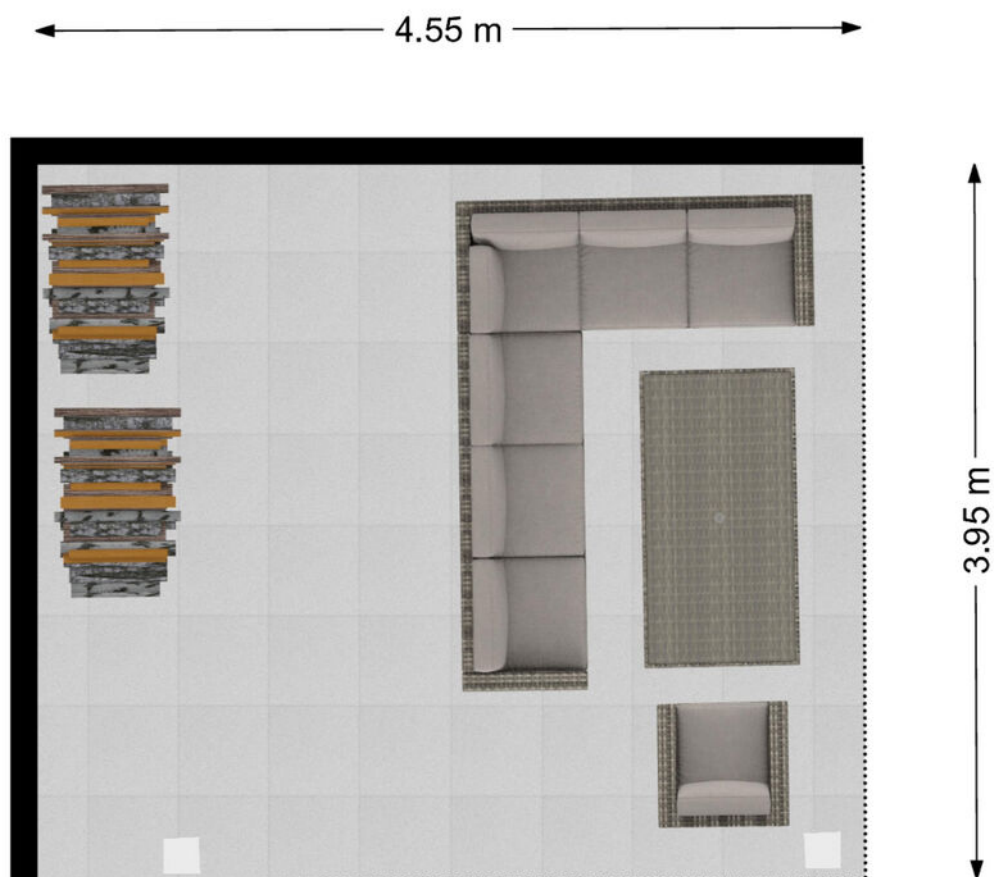
Plattegrond Garage



Plattegrond Garage zolder



Plattegrond Overkapping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Arend Baanstraat 27



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



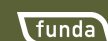
vastgoedcert
gecertificeerd

||| 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 woning-aanbod 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:

- Financieringsvoorbehoud
- 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**