

TEN HOVE

MAKELAARDIJ & TAXATIES



Parkstraat 1

7461 BP, Rijssen

€ 495.000 k.k.

Kenmerken



137 m²
woonoppervlakte



598 m²
perceeloppervlakte



603 m³
inhoud



vijf
slaapkamers



XXX
energielabel

Overdracht

Vraagprijs
Oplevering

: € 495.000 k.k.
: in overleg

Bouw

Type woning:
Bouwjaar

: vrijstaande woning
: 1955

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte
Perceeloppervlakte
Overig oppervlakte
Inhoud
Aantal slaapkamers
Voorzieningen

: circa 137 m²
: circa 598 m²
: circa 25 m²
: circa 603 m³
: vijf slaapkamers
: dakraam, glasvezel kabel

Energie

Energielabel
Isolatie

Verwarming

: definitief energielabel xxx
: muurisolatie (na-geïsoleerd),
gedeeltelijk dubbel glas
: c.v.-ketel, gaskachels

Buitenruimte

Tuin

Garage en schuur

Overige informatie

: grote beschutte achtertuin met
veel privacy
: vrijstaand stenen garage

: verkoper heeft de woning niet zelf
bewoond en beschikt daarom
slechts in beperkte mate over
informatie over de staat en het
gebruik van de woning. Om die
reden zal in de koopovereenkomst
een niet-zelfbewoningsclausule
worden opgenomen.

Karaktervol wonen!

Bent u op zoek naar een karakteristieke vrijstaande woning met een praktische indeling, volop bergruimte en een fijne tuin? Dan is Parkstraat 1 zeker een bezichtiging waard. De woning is uitstekend gelegen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, het sfeervolle Volkspark en Kasteel De Oosterhof. Bovendien zijn de uitvalswegen op korte afstand bereikbaar.

Deze sfeervolle woning combineert authentieke details met een functionele indeling en biedt onder andere een lichte woonkamer, vijf slaapkamers, een ruime kelder en een vrijstaande bergschuur met bergzolder.

Bij binnenkomst ervaart u direct de warme en gemoedelijke sfeer die past bij een woning uit deze bouwperiode. Authentieke elementen, zoals de glas-inloodramen, geven de woning karakter, terwijl de praktische indeling zorgt voor comfortabel dagelijks wonen. De verschillende leefruimtes sluiten goed op elkaar aan en bieden volop mogelijkheden om de woning geheel naar eigen wens in te richten.

Op de verdiepingen bevinden zich vijf slaapkamers en diverse praktische bergruimtes. Daarnaast beschikt de woning over een bergzolder en een ruime kelder, waardoor er aan opbergmogelijkheden geen gebrek is. Ook buiten is het heerlijk vertoeven. De brede achtertuin biedt voldoende ruimte om van het buitenleven te genieten en beschikt over een vrijstaande bergschuur met bergzolder, elektra en water. De brede oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein maakt het geheel compleet.

Kortom, Parkstraat 1 biedt een fijne combinatie van sfeer, een praktische indeling en authentieke details. Een woning met volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren en er een eigentijds thuis van te maken.

Bent u geïnteresseerd en wilt u de mogelijkheden van deze woning zelf ervaren? Neem dan gerust contact op met Ten Hove Makelaardij.





Entree / hal

Via de brede oprit, waar met gemak plaats is voor drie auto's, bereikt u deze karakteristieke woning aan de Parkstraat. De voortuin met veel groen zorgt direct voor een uitnodigende eerste indruk.

Vanaf de oprit zijn niet alleen de voordeur, maar ook de achtertuin en de vrijstaande schuur eenvoudig bereikbaar, wat zorgt voor extra gebruiksgemak.

Bij binnenkomst komt u in een ruime hal die fungeert als het centrale punt van de woning. Vanuit hier heeft u toegang tot de meterkast, waar zich tevens de trap naar de praktische kelder bevindt. Daarnaast bereikt u vanuit de hal het toilet, de woonkamer, de keuken en de vaste trap naar de eerste verdieping. Dankzij de overzichtelijke indeling vormt de hal een prettige ontvangst voor zowel bewoners als gasten.





■ Ruimtelijk wonen met karakter!

De royale L-vormige woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. Dankzij de grote raampartijen geniet de ruimte van veel natuurlijk licht en een prettig uitzicht over de straat. De dubbele schuifdeur, waarmee de woonkamer eenvoudig in twee ruimtes kan worden verdeeld, zorgen voor extra sfeer en flexibiliteit.

Via een loopdeur is de achtertuin direct bereikbaar. Daarnaast beschikt de woning over een praktische kruipruimte.

De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en wordt gekenmerkt door fraaie glas-in-loodramen die zorgen voor een authentieke uitstraling. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken, die tevens dienstdoet als achterentree.

In de bijkeuken vindt u de aansluitingen voor de wasmachine en de cv-installatie. De woning is voorzien van een Intergas Kompakt HRE-combiketel uit 2023, waardoor u beschikt over een moderne en energiezuinige verwarmingsinstallatie.

De vanuit de hal bereikbare kelder is verrassend ruim opgezet en voorzien van elektra. Dankzij de vaste kast en de royale afmetingen beschikt u hier over meer dan voldoende bergruimte voor proviand, gereedschap of seizoensspullen.

Licht, ruimte en comfort!















Verdiepingen

De eerste verdieping biedt een verrassend ruime indeling met maar liefst vier volwaardige slaapkamers en een badkamer. De ruime overloop geeft toegang tot alle vertrekken. Tevens bevindt zich hier de vlizotrap naar de tweede verdieping.

De eerste slaapkamer is ruim van opzet en profiteert van een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht. Hierdoor is de kamer uitstekend geschikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De tweede slaapkamer is ruim bemeten en voorzien van een wastafel en een aangename hoeveelheid faglicht. Hierdoor is ook deze kamer uitstekend geschikt als slaapkamer, logeerkamer of thuiswerkplek.

De royale masterbedroom is bijzonder ruim, geniet van veel natuurlijke lichtinval en beschikt over drie vaste kasten die volop bergruimte bieden. Daarnaast is de kamer voorzien van een eigen wastafel en een loopdeur naar het balkon, wat zorgt voor extra comfort en een fijne verbinding met buiten.

Ook de vierde slaapkamer beschikt eveneens over veel lichtinval. Via de loopdeur heeft u directe toegang tot het balkon, waardoor u op ieder moment van de dag kunt genieten van de buitenlucht.

De badkamer is voorzien van een douche, wastafel, toilet, elektrische boiler en radiator. Hoewel de badkamer een gedateerde afwerking heeft, biedt deze volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te worden gemoderniseerd.

Via de vlizotrap bereikt u de tweede verdieping, die verrassend veel extra ruimte biedt. Op deze verdieping vindt u daarnaast een slaapkamer die dankzij het dakraam licht is. Onder de knieschotten is volop praktische bergruimte aanwezig, waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut.













■ Groen, ruim en veel privacy!

Ook buiten beschikt deze woning over verrassend veel ruimte. De royale, brede achtertuin biedt volop mogelijkheden om meerdere terrassen, een speelplek of een fraaie tuin aan te leggen. Dankzij de ruime opzet is er op ieder moment van de dag een fijne plek te vinden om van de zon of juist de schaduw te genieten. Daarnaast is de tuin voorzien van een praktische buitenkraan, wat het onderhoud van de tuin extra gemakkelijk maakt.

Achter op het perceel bevindt zich een ruime vrijstaande bergschuur. Deze is voorzien van zowel elektra als een wateraansluiting en beschikt bovendien over een praktische bergzolder. Hierdoor is de schuur niet alleen ideaal voor het stallen van fietsen en tuingereedschap, maar ook uitstekend geschikt als hobbyruimte of voor extra opslag.

In combinatie met de ruime oprit, de groene omgeving en de royale tuin vormt het buitenleven bij deze woning een waardevolle aanvulling op het comfortabele woonplezier.

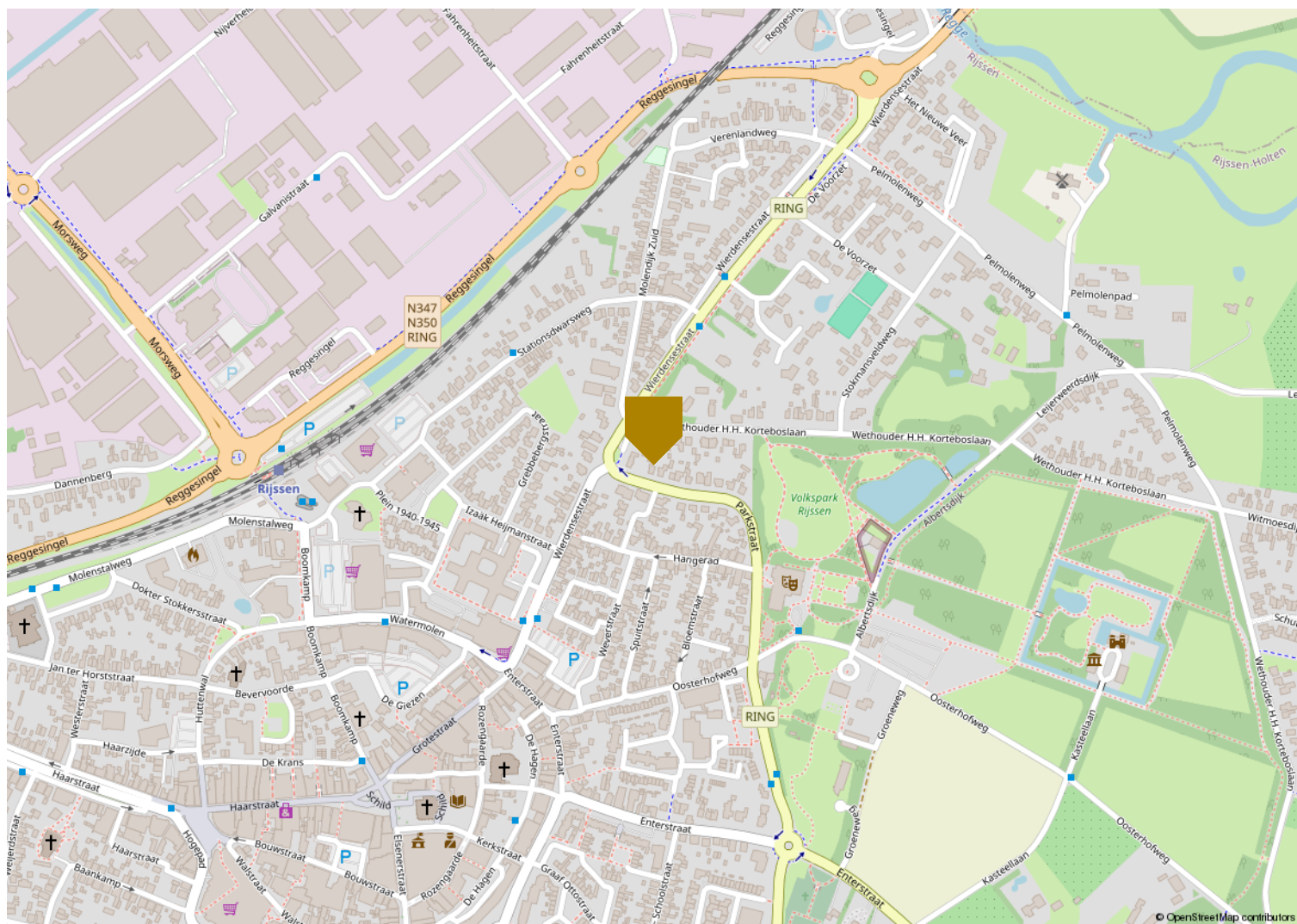
Een royale tuin met genoeg mogelijkheden!







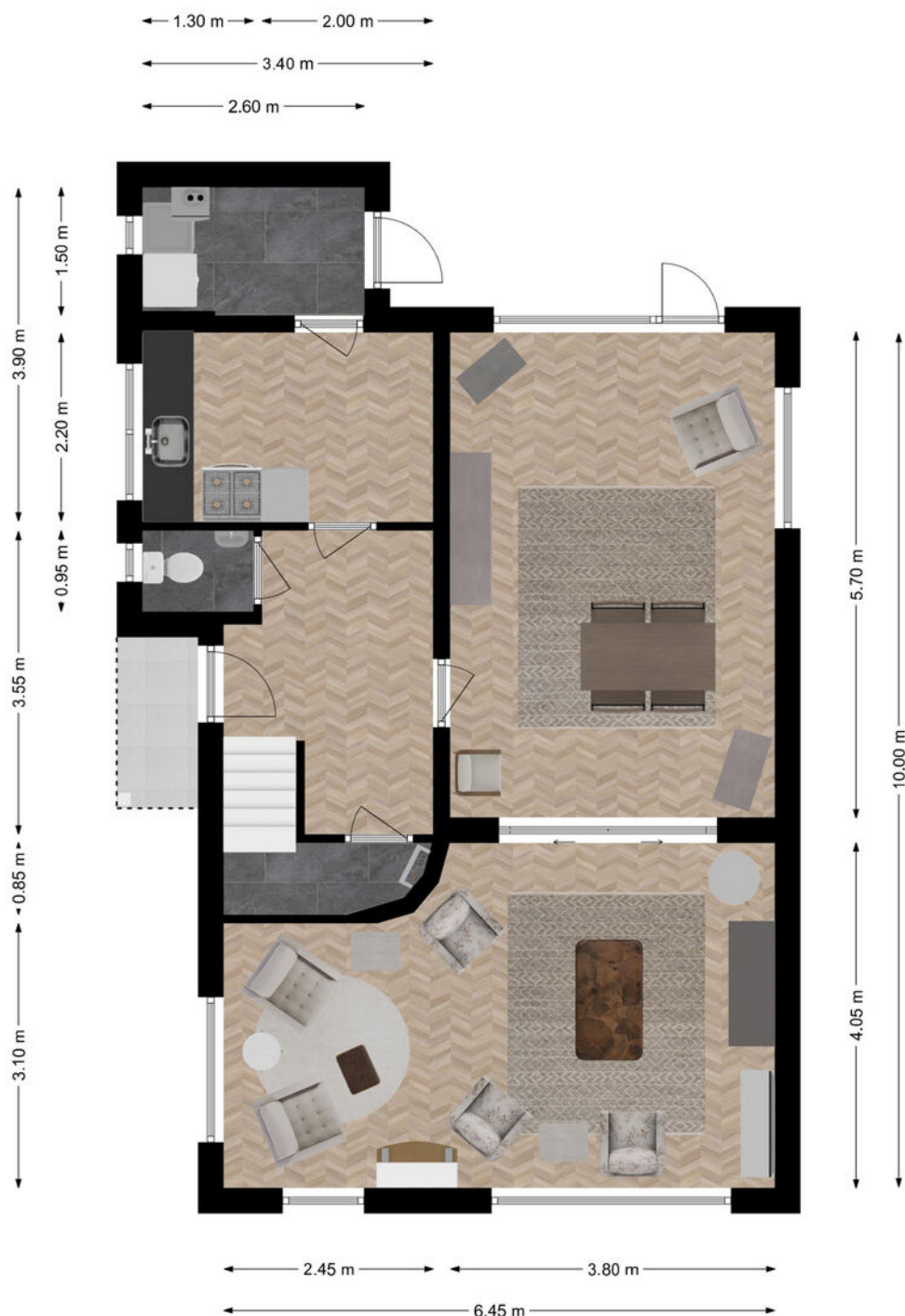
Locatie op de kaart



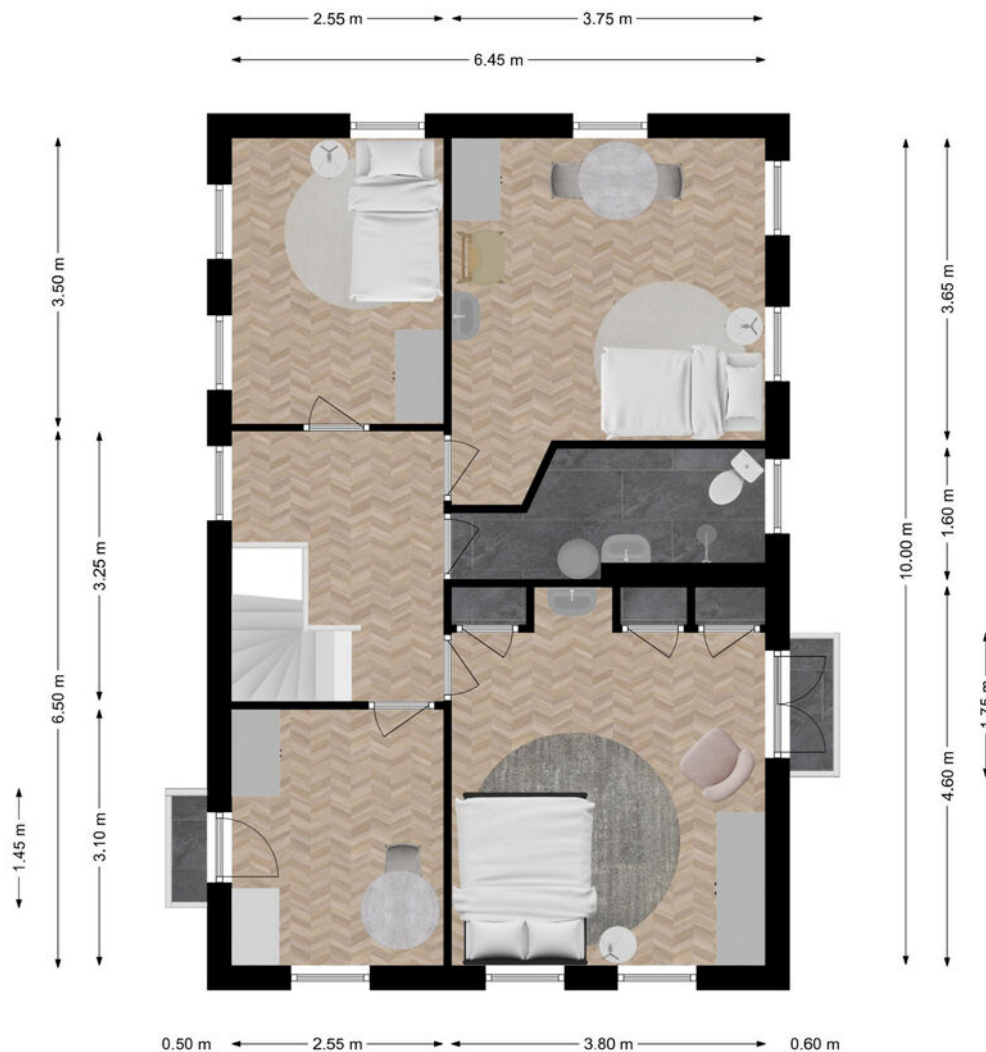
Plattegrond Situatie



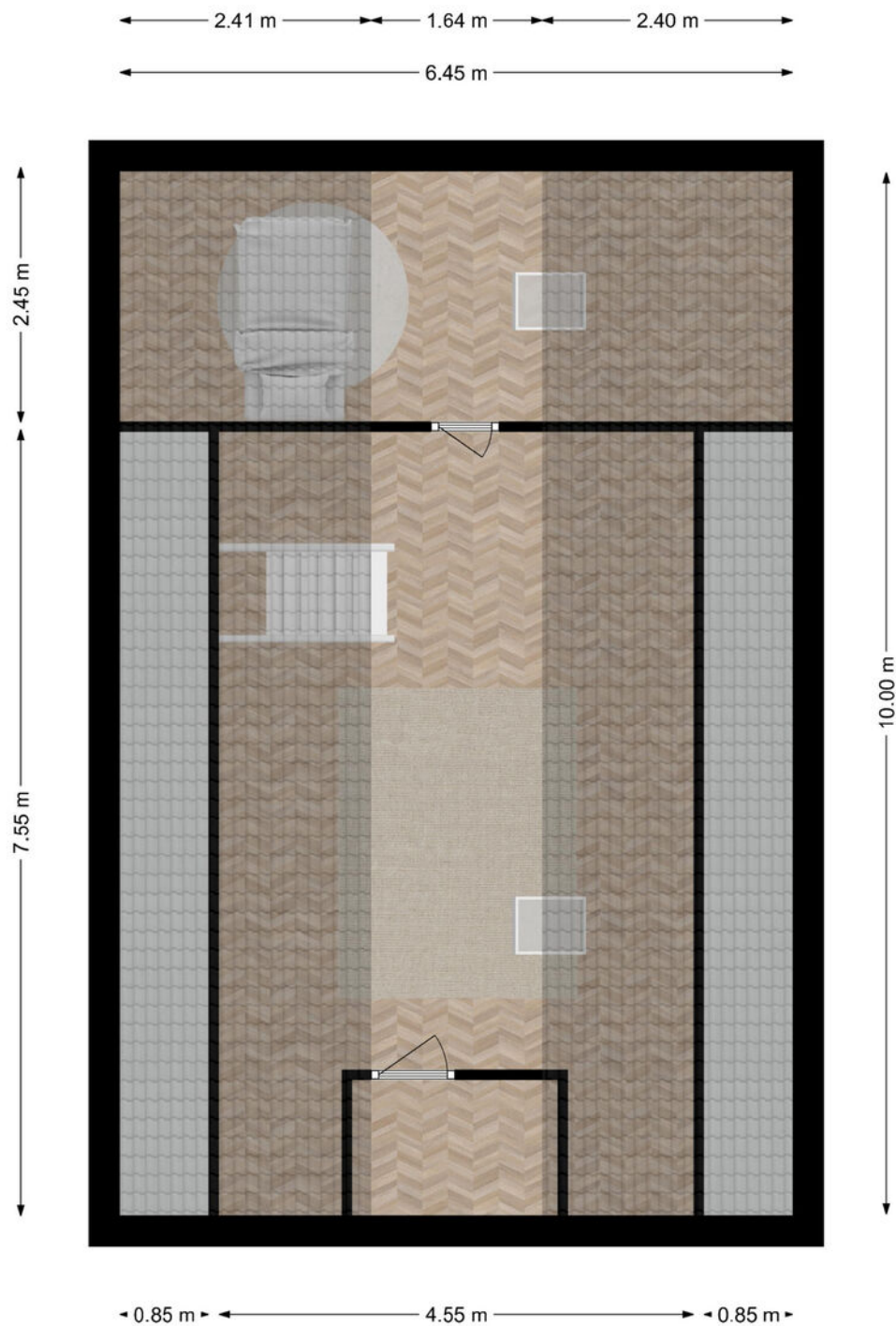
Plattegrond Begane grond



Plattegrond Eerste verdieping



Plattegrond Tweede verdieping



Plattegrond Bijgebouw



■ 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 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



Financiering

Uw droomhuis gevonden?

Dan is het tijd om de financiering te regelen.
Wij helpen u hierbij graag!

Iedere koper heeft een andere financiering nodig, omdat de omstandigheden bij koop van een woning altijd individueel bepaald zijn. De keuze voor een financiering hangt af van uw persoonlijke wensen.

Wij raden u aan om een oriënterend gesprek met een financieel expert te voeren, voordat u op zoek gaat naar een huis. De adviseur beantwoordt al uw vragen over de financiering en de diverse hypotheekvormen. Ook wordt duidelijk wat uw maximale hypotheek is en welke maandlasten daarbij horen. Zo weet u tijdig waar u aan toe bent en wat de financiële mogelijkheden zijn. En dat zoekt een stuk makkelijker en sneller.

MEER INFORMATIE OVER UW FINANCIERING?
Neem contact op met Ten Hove Makelaardij.
We helpen u graag verder!



Hypotheek?
Ten Hove helpt u graag!

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**