



G.A. Brederodestraat 30

€ 665.000 k.k. | RIJSSEN

WAAROM U HIER WILT WONEN

- ✓ Riante, vrijstaande woning met ruime oprit
- ✓ Hoekperceel van ca. 626 m²;
- ✓ Met kantoor/praktijkruimte aan huis;

Bouwjaar 1973



Op zoek naar een grote, vrijstaande woning die de combinatie van wonen en thuiswerken mogelijk maakt? Of gewoon op zoek naar een huis met héél veel leefruimte? Kom dan kijken aan de Gerbrand Adriaanszoon Brederodestraat 30 in Rijssen. Deze grote woning biedt een indrukwekkend gebruiksoppervlak van 357 m² (waarvan 194 m² wonen) en een inhoud van maar liefst 895 m³. Deze woning verkeert in keurige onderhoudsstaat. Zoals op de foto's is te zien, is de woning flink uitgebreid. Aan de voorzijde is een mooie erker gerealiseerd, die voor extra ruimte in de woonkamer zorgt. De

uitbouw aan de achterzijde is indrukwekkend. Op het platte dak (gerenoveerd in 2023) zijn 14 stuks bij de koop inbegrepen zonnepanelen gemonteerd. Bekijk vooral de plattegronden, om een eerste indruk te krijgen van de uitzonderlijke hoeveelheid praktische leefruimte. In de uitbouw bevindt zich niet alleen een grote tuinkamer met haard, maar ook een zelfstandige entree, een wachtkamer en een spreekkamer met airco! In 2024 zijn diverse nieuwe kozijnen geplaatst. Toen is ook een airco geïnstalleerd op de masterbedroom.



De Gerbrand Adriaanszoon Brederodestraat 30 is gelegen op een hoekperceel van 626 m². Aan de zijkant leidt een ruime oprit naar een grote carport en ruime garage. Rijden we de woonstraat in, dan zien we dat het geheel is gelegen op een aantrekkelijke locatie, die bereikbaarheid combineert met de kleinschaligheid van een vriendelijke woonwijk. De Brederodestraat kent een rustig verkeersbeeld. Kinderen spelen hier veilig op straat, omdat er alleen sprake is van bestemmingsverkeer. Deze woning is dus een perfecte plek voor gezinnen met opgroeiende

kinderen. Komt er visite? Geen probleem, want gasten parkeren hun auto's eenvoudig op de grote oprit, of langs de openbare weg. Jong en oud voelt zich hier thuis, want het is hier aangenaam wonen.

Rondom de woning ligt een keurig verzorgde tuin. Een bijzonder fijne buitenruimte, waar de groene ligging en het karakter van de woonwijk worden benadrukt. Eekhoortjes zijn hier de vaste bewoners en van 's morgens vroeg tot 's avonds laat geven de vele vogels met hun gezang kleur aan de dag.

NOG MEER VOORDELEN

- ✓ Woninginhoud van 895 m³ en een gebr. opp. van 357 m²
- ✓ Hoge mate van privacy en beleving van rust en ruimte;
- ✓ Fraaie erker aan voorzijde en grote uitbouw aan achterzijde;

Energie­label C.



De tuin biedt zowel zon- als schaduwrijke delen. Fijn om hier met vrienden en familie te genieten. Zin aan een fijne avondwandeling? Aan het einde van de straat ligt de bosrand: de start van een heerlijke wandeling of MTB-fietstocht. De Rijssense bossen van 'Hollands Schwarzwald' vormen de uitlopers van de Holterberg, onderdeel van Nationaal Park 'de Sallandse Heuvelrug'. Autosnelweg A1 is vanaf de Brederodestraat overigens ook binnen enkele autominuten te bereiken. Wat een veelzijdige plek om te wonen! Rijssen kent een bruisende stadskern met veel voorzieningen en

heeft daardoor een regionale functie. Woongenot wordt hier gegarandeerd!

Aan alles is te merken dat de bewoners nog dagelijks genieten van de voordelen die deze heerlijke, vrijstaande woning op deze toplocatie hen biedt. De beste manier om een indruk te krijgen van het geheel, is en blijft een persoonlijk bezoek. We kijken ernaar uit om je rond te leiden en je de indeling en de pluspunten te laten zien. Met behulp van deze tekst en de foto's geven we je een eerste indruk van deze woning. Uit de plattegronden en het



uitgebreide meetrapport (NEN 2580) blijkt een woonoppervlakte van 194 m² (bruto zelf 357 m²) en een woninginhoud van 895 m³.

De indeling van de woning is als volgt:

Entree onder een luifel. Ontvangsthal met hardhouten, open trapopgang, vernieuwde meterkast en binnendeuren naar de woonkamer en een kantoorruimte aan de voorzijde van de woning. In de royale woonkamer met erker ligt een PVC-vloer. Zowel het plafond als de wanden zijn strak gestukt. Er wordt voorzien in een airco-installatie in de woonkamer.

Industriële loftdeuren met glas scheiden de keuken van de woonkamer. In de keuken met inbouwspots zien we de toegang tot de grote provisiekelder (3,67 mtr x 4,13 mtr). De inbouwkeuken is opgesteld in hoekopstelling en gemoderniseerd. Ook de diverse inbouwapparatuur is daarbij grotendeels vervangen. De achtergelegen tuinkamer bevindt zich in de uitbouw. Deze mooie leefruimte voorziet in plavuizen met vloerverwarming, een gezellige houtkachel, inbouwspots en een flinke glaspartij met openslaande terrasdeuren. Een verbindingshal geeft vanuit de woonkamer

EEN AANTAL BIJZONDERHEDEN

- ✓ Optimale bereikbaarheid en rustige ligging in woonwijk;
- ✓ Met airco-installaties (bj 2019 & 2024);
- ✓ Totaal 14 zonnepanelen op platte dak carport/uitbouw.

**Maarliefst 194 m²
woonoppervlakte**



toegang tot de buitenruimte achter de woning. Deze achterdeur is gesitueerd onder een overkapping. Tevens is via deze tussenhall de bijkeuken en het eigentijdse toilet met wandcloset en fontein te bereiken. De bijkeuken biedt een vaste kastenwand (bj. 2022) en een doorloop naar een wachtkamer. Daar noteren we een toegang tot een achtergelegen praktijk-/hobbyruimte en een buitendeur naar de voorzijde van de woning. De keurige praktijkruimte is altijd aangenaam vanwege de aanwezige airco-installatie. Er wordt voorzien in een keukenblok met een close-in boiler. Op de

vloer liggen marmeren plavuizen, gecombineerd met vloerverwarming. Daglicht treedt binnen via een lichtkoepel. Via de praktijkruimte lopen we naar buiten. De overkapping zorgt voor een droge doorloop naar de achtergelegen, grote garage met openslaande deuren. Naast de garage is een carport aanwezig. We lopen terug naar de entree en via de trapopgang nemen we een kijkje boven:

1e verdieping:

Deze woonlaag bestaat uit een overloop met vaste kastruimte, een badkamer en 3



slaapkamers. De moderne badkamer voorziet in een inloopdouche, een luxe spanplafond, een wandcloset, een breed badmeubel met spiegelkasten een elektrische handdoekradiator. De masterbedroom is voorzien van een airco-installatie. Op één van de slaapkamers kan toegang tot het platte dak (gerenoveerd 2023) worden verkregen. Twee slaapkamers bieden een vaste kast. Een vaste trap leidt naar de zolderverdieping

2e verdieping:

Deze geïsoleerde verdieping is in gebruik als

bergzolder. We zien hier een topgevelraam en de mv box.

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!



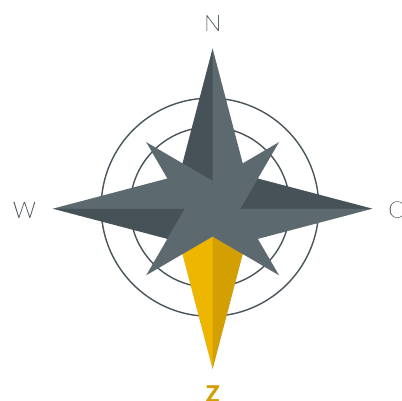




KENMERKEN VAN DEZE WONING

- Soort woning : eengezinswoning
- Bouwjaar : 1973
- Woonoppervlakte : 194 m²
- Perceeloppervlakte : 626 m²
- Inhoud : 895 m³
- Totaal aantal slaapkamers : 4

Oriëntatie achtertuin





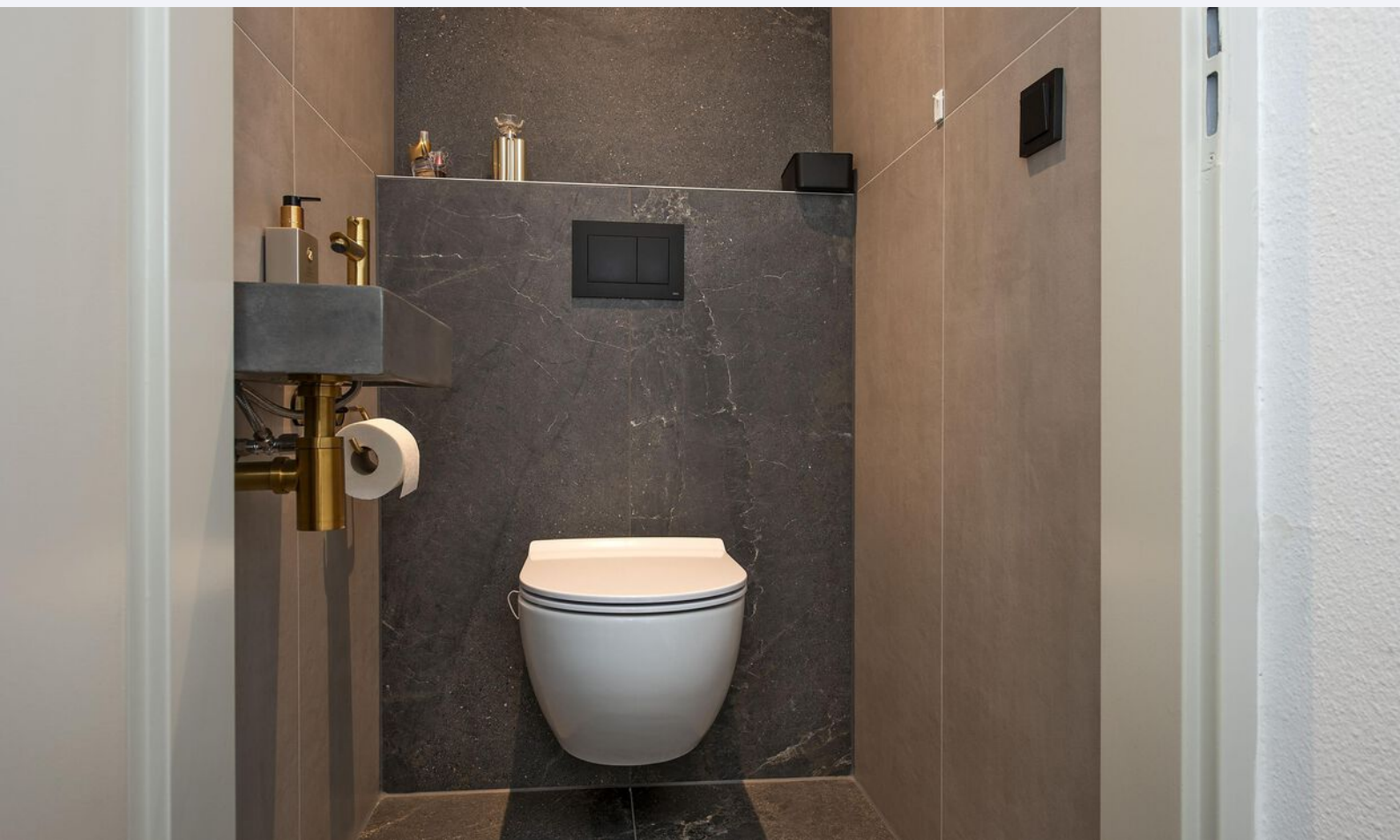
Isolatie

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

Energie

- Gasaansluiting : Ja
- Zonnepanelen : 16 stuks
- CV ketel bouwjaar : 2023

Deze woning heeft energielabel C





*Ruime woonkamer
met mooie erker aan
de voorzijde van de
woning.*





Heeft u vragen?

Bel ons: 0548 - 544 333

Mail ons: 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





*Impressie van de fijne
eetkeuken en het
mooie zitgedeelte aan
de achterkant van de
woning.*













Slaapkamers die ruim
zijn van opzet. De
badkamer is recent
gerenoveerd.





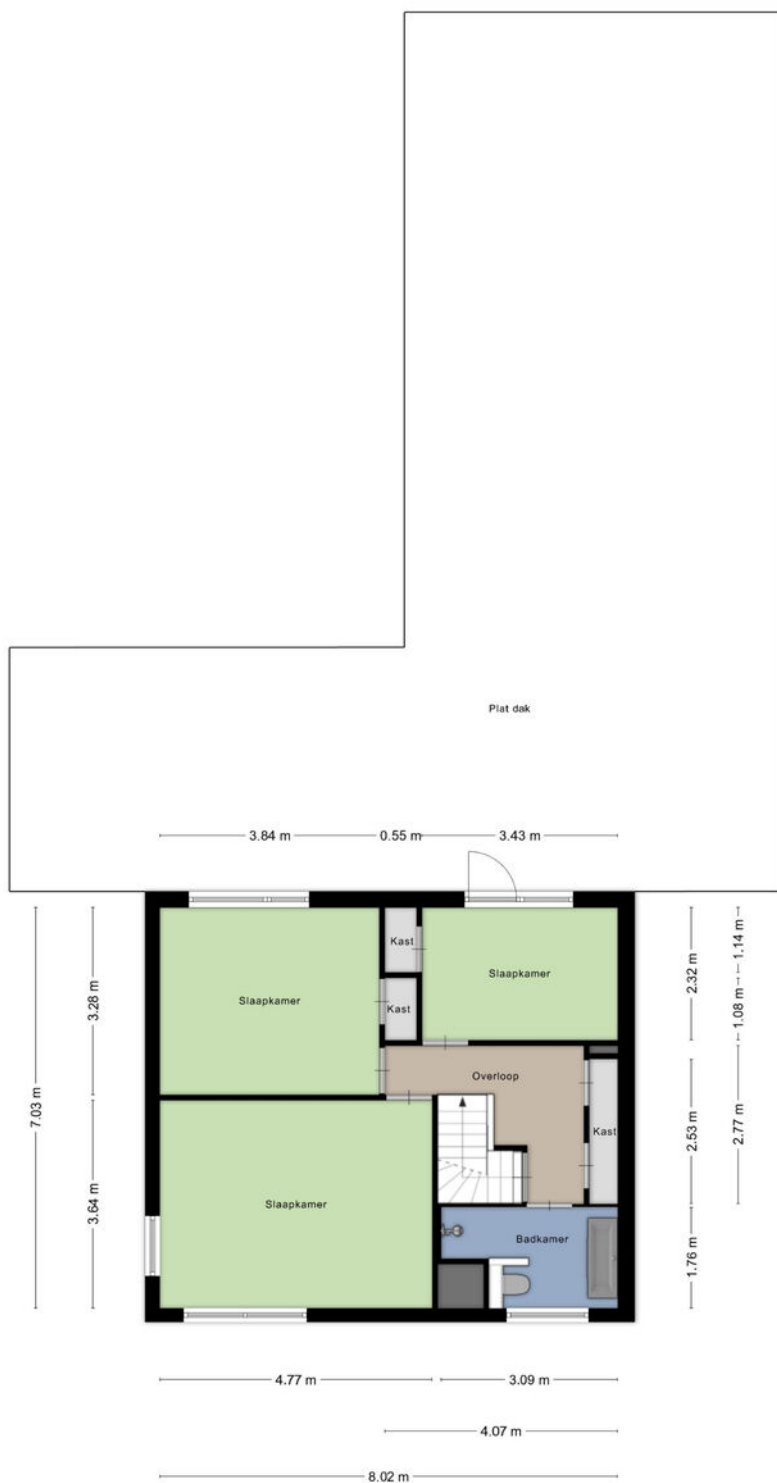
BEGANE GROND

PLATTEGROND

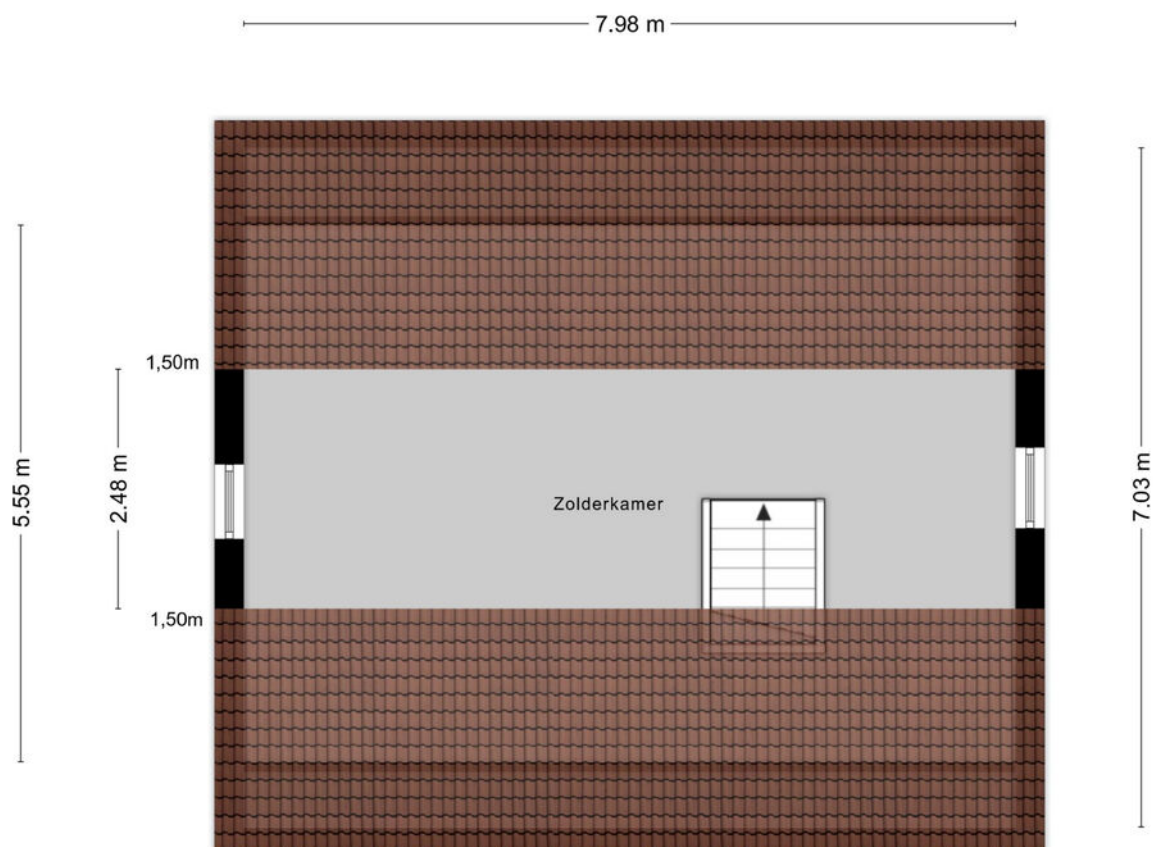


1e VERDIEPING

PLATTEGROND



2e VERDIEPING PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Aantekeningen:



Lined paper for taking notes, featuring horizontal ruling lines.



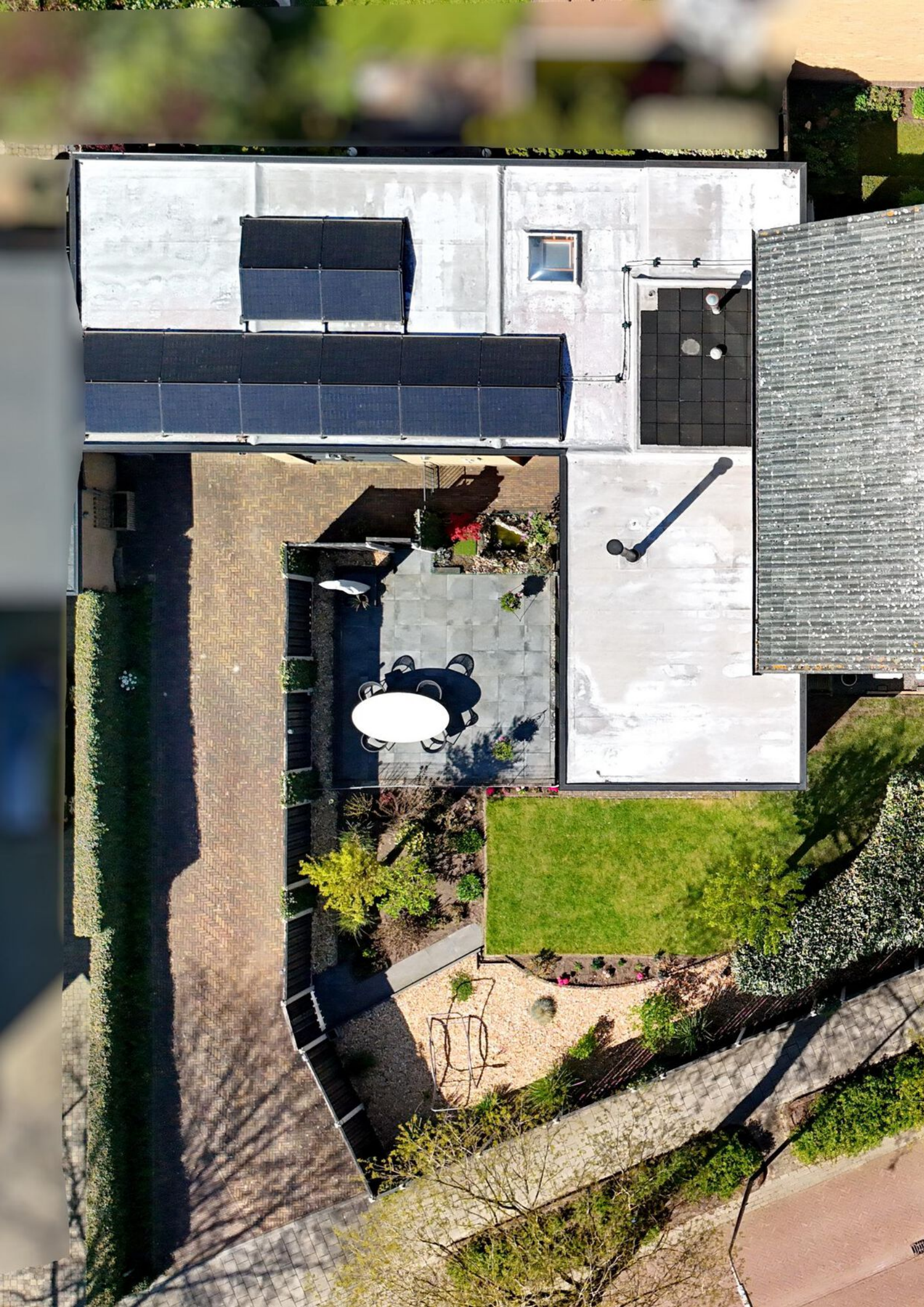
*Prachtige achtertuin,
georiënteerd op het
zuiden.*













OVER DE BUURT

Buurtinformatie - Rijssen-Holten / Kern-Rijssen

LEEFTIJD



0 - 14: 7%

15 - 24: 10%

25 - 44: 22%

45 - 64: 21%

65+: 40%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 54%

Zonder kinderen: 34%

Met kinderen: 12%

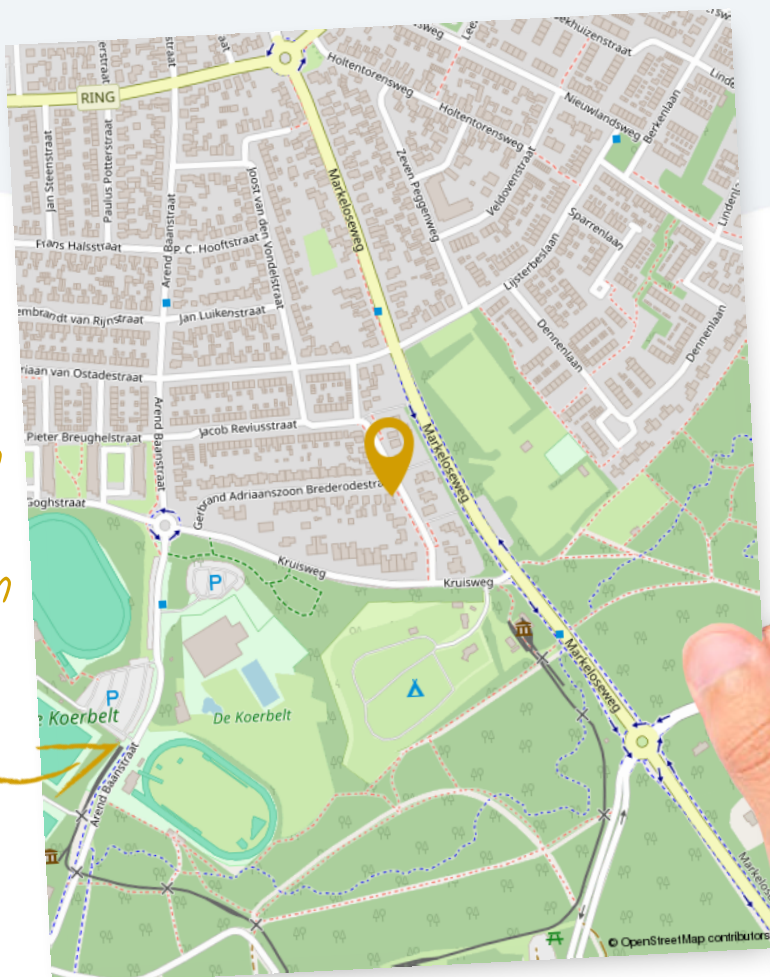
KOOP / HUUR



Koop: 46%

Huur: 54%

Een prachtige locatie, op loopafstand van het bos en fietsafstand van het centrum in Rijssen



KADASTRALE KAART





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

“Perfect vanaf de eerste dag. Snel schakelen.
Duidelijk en behulpzaam. Kennis van zaken
en zeer betrokken.
Aanrader voor iedereen in deze omgeving.”

Fundareview geplaatst op: 20 juli 2026

“Wij zijn ontzettend tevreden over Otten &
Flin Makelaardij. Vanaf het eerste contact
zijn we vriendelijk, professioneel en
deskundig geholpen (...) Dankzij hun kennis
van de markt en persoonlijke aanpak verliep
alles soepel. Wij raden Otten & Flim
Makelaardij dan ook van harte aan.”

Fundareview geplaatst op: 16 juli 2026

Gemiddelde
beoordeling:

9.6

WOW!

GEWELDIGE WONING!

De beste **hypotheek**

0548 - 544 333 | hypotheeken@otten-flim.nl

Een uitgebreide **bezichtiging**

0548 - 544 333 | makelaardij@otten-flim.nl



Neem contact op!

Otten & Flim



HYPOTHEKEN

- ✓ Groot aanbod in geldverstrekkers
- ✓ Geen onverwachte, bijkomende kosten
- ✓ Onze adviseurs kijken verder dan uw hypotheek

VERZEKEREN

- ✓ Snelle schadeafwikkeling
- ✓ Altijd uitleg in begrijpelijke taal
- ✓ Uitstekend bereikbaar voor hulp bij schade



We zijn *onafhankelijk* en werken
samen met *fijne partijen*



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur

Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- buitenverlichting onder carpot, schuur en tuin			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- "vaste" kledingkast met 3 deuren op master slk			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/
bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

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**

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

