



Roelf Bosmastraat 3

€ 425.000 k.k. | RIJSSEN

WAAROM U HIER WILT WONEN

- ✓ Verrassend ruime woning (bruto méér dan 200 m² opp.)
- ✓ Met eigen oprit en grote, vrijstaande garage (ca. 25 m²)
- ✓ Voorzien van kunststof kozijnen

**Bouwjaar 1981
energielabel A.**



Op zoek naar een tweekapper met eigen oprit en garage? Kom dan kijken aan de Roelf Bosmastraat 3 in Rijssen; een huis met verrassende maatvoeringen en fijne leefruimtes. De Roelf Bosmastraat is een doorgaande weg, waarbij huisnummer 3 is gelegen aan een rustig, doodlopend hofje met parkeervoorzieningen. Hier zie je alleen stapvoets rijdend bestemmingsverkeer. Enerzijds is de bereikbaarheid dus optimaal en anderzijds is er sprake van een rustige buurt, waar jong en oud zich thuisvoelt. Binnen enkele wandel-minuten sta je in het buitengebied. En pak je de fiets,

dan sta je tien minuutjes later midden in het bruisende hart van de stad Rijssen. Het spreekt voor zich dat alle dagelijkse voorzieningen zich dus in de nabijheid bevinden. Mede daardoor is de woning een fantastische plek om eigen te maken, in te delen naar eigen wens en jaren te genieten van de vele voordelen die de woning en de locatie met zich meebrengen.

Als je rondgeleid wordt door één van onze makelaars, zul je gedurende de rondleiding zien dat deze woning meer dan voldoende woonmeters biedt. De woning is hoog in de kap



opgetrokken, waardoor er sprake is van 3 volwaardige woonlagen. Het woonhuis is op verzoek van Otten & Flim Makelaardij zeer nauwkeurig ingemeten. Uit de plattegronden en het uitgebreide NEN-meetrapport blijkt een woonoppervlakte van 148 m² (bruto zelfs 206 m²) en een totale woninginhoud van 527 m³.

Met behulp van deze tekst en de foto's geven we je een eerste indruk van dit huis; met een verwijzing naar de plattegronden die je op de diverse websites kunt bekijken. Die geven namelijk een goede indruk van de ruime

maatvoeringen van deze gezinswoning. Is dit binnenkort jullie nieuwe stek? Lees snel verder. We beschrijven graag de aansprekende indeling:

We betreden de woning via de voordeur, die zich onder een luifel aan de voorzijde bevindt. In de mooie ontvangsthal zien we de meterkast, een toiletruimte, de open trapopgang, een vaste kast en een doorloop naar de woonkamer. In de ruime woonkamer met schouw, gestuct plafond, parketvloer en openhaard zien we dat er sprake is van een open keuken.

NOG MEER VOORDELEN

- ✓ Rustige ligging aan hofje met openbare parkeerplaatsen
- ✓ Veel privacy in de achtertuin
- ✓ Opvallend lichte woonkamer, vanwege diverse ramen



De achtergevel is voorzien van openslaande terrasdeuren. De inbouwkeuken in hoekopstelling biedt inbouw-merkapparatuur zoals een vaatwasser, een koeler, een inductiekookplaat, een magnetron en een oven. Aan de achterzijde, in de uitbouw van de woning, treffen we een praktische bijkeuken, die ook dienst doet als achterentree. De buitenruimte bestaat uit een eigen oprit, een in 2020 opnieuw aangelegde voortuin, een ruime achtertuin en een grote garage. De achtertuin biedt opvallend veel privacy, omdat er aan de achterzijde geen sprake is van nabijgelegen

bebouwing. We lopen terug naar de entree van de woning en via de hardhouten, open trapopgang bereiken we de eerste verdieping.

De eerste verdieping is verdeeld in een overloop, 3 slaapkamers en een badkamer. Er is sprake van een dakkapel in de beide slaapkamers aan de achterzijde. Eén van de slaapkamers biedt een vaste kast en twee slaapkamers zijn voorzien van topgevelramen. De ruime badkamer voorziet in een douchehoek, een wandcloset, een badmeubel en een hoekbad. Daglicht treedt hier binnen via



een dakraam.

De ruime, tweede verdieping is bereikbaar via de vaste trap op de overloop. Op de voorzolder zien we de cv ketel en diverse vaste kastruimte. Er is sprake van een 4e slaapkamer of/ thuiswerkplek. Ook deze kamer biedt een topgevelraam en een dakraam.

De makelaars van Otten & Flim plannen graag een persoonlijke bezichtiging. Tijdens de bezichtiging krijg je ook de verkoopinformatie, In deze 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.







KENMERKEN VAN DEZE WONING

- Soort woning : eengezinswoning
- Bouwjaar : 1981
- Woonoppervlakte : 149 m²
- Perceeloppervlakte : 284 m²
- Inhoud : 527 m³
- Totaal aantal slaapkamers : 4

Oriëntatie achtertuin





Isolatie

- Spouwmuren : Ja
- Vloerisolatie : Ja
- Muurisolatie : Ja
- Dubbel glas : Grotendeels
- Dakisolatie : Ja

Energie label

Deze woning heeft energielabel A!

Energie

- Gasaansluiting :
- Zonnepanelen : Ja, 10 stuks
- CV ketel bouwjaar : 2017









*De inbouwkeuken in
hoekopstelling
biedt voldoende
inbouwapparatuur!*







*Ruime badkamer,
met dubbele
wandcloset,
ligbad en douchehoek!*





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







De eerste verdieping
biedt o.a. 3
slaapkamers en een
badkamer!

BEGANE GROND

PLATTEGROND

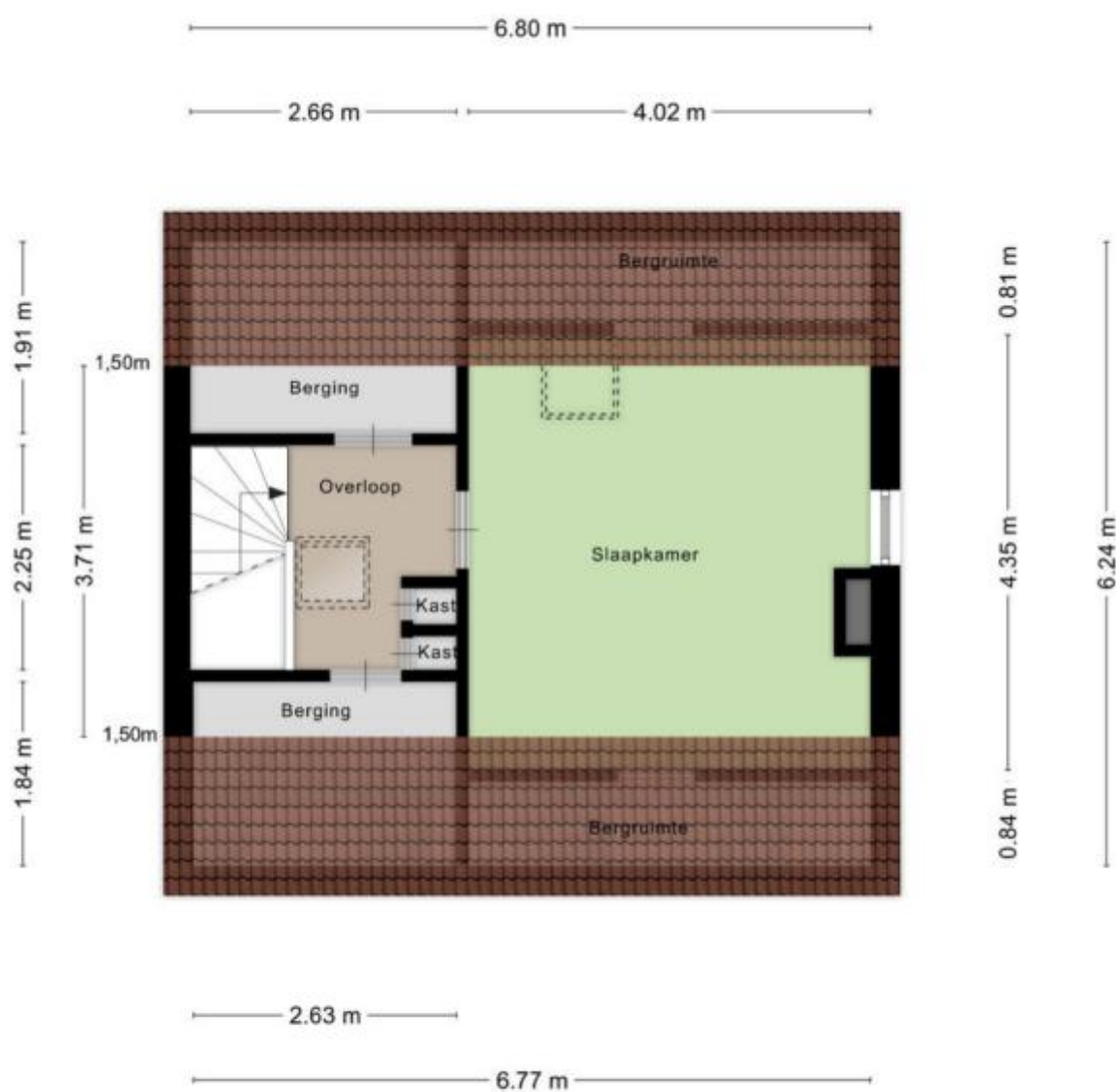


1e VERDIEPING

PLATTEGROND



2e VERDIEPING PLATTEGROND



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

Aantekeningen:





Veel privacy
in de ruime
achtertuin, de berging
biedt voldoende
opslagruimte!





OVER DE BUURT

Buurtinformatie - Rijssen-Holten / Braakmanslanden noordoost

LEEFTIJD



0 - 14: 19%

15 - 24: 14%

25 - 44: 25%

45 - 64: 22%

65+: 20%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 23%

Zonder kinderen: 28%

Met kinderen: 49%

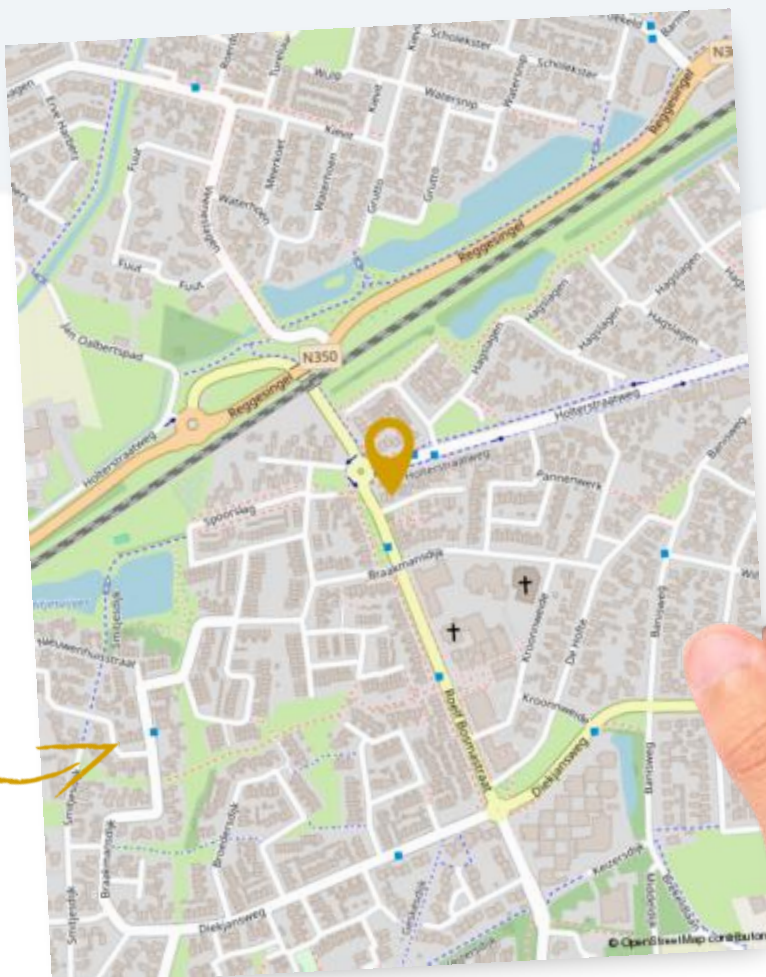
KOOP / HUUR



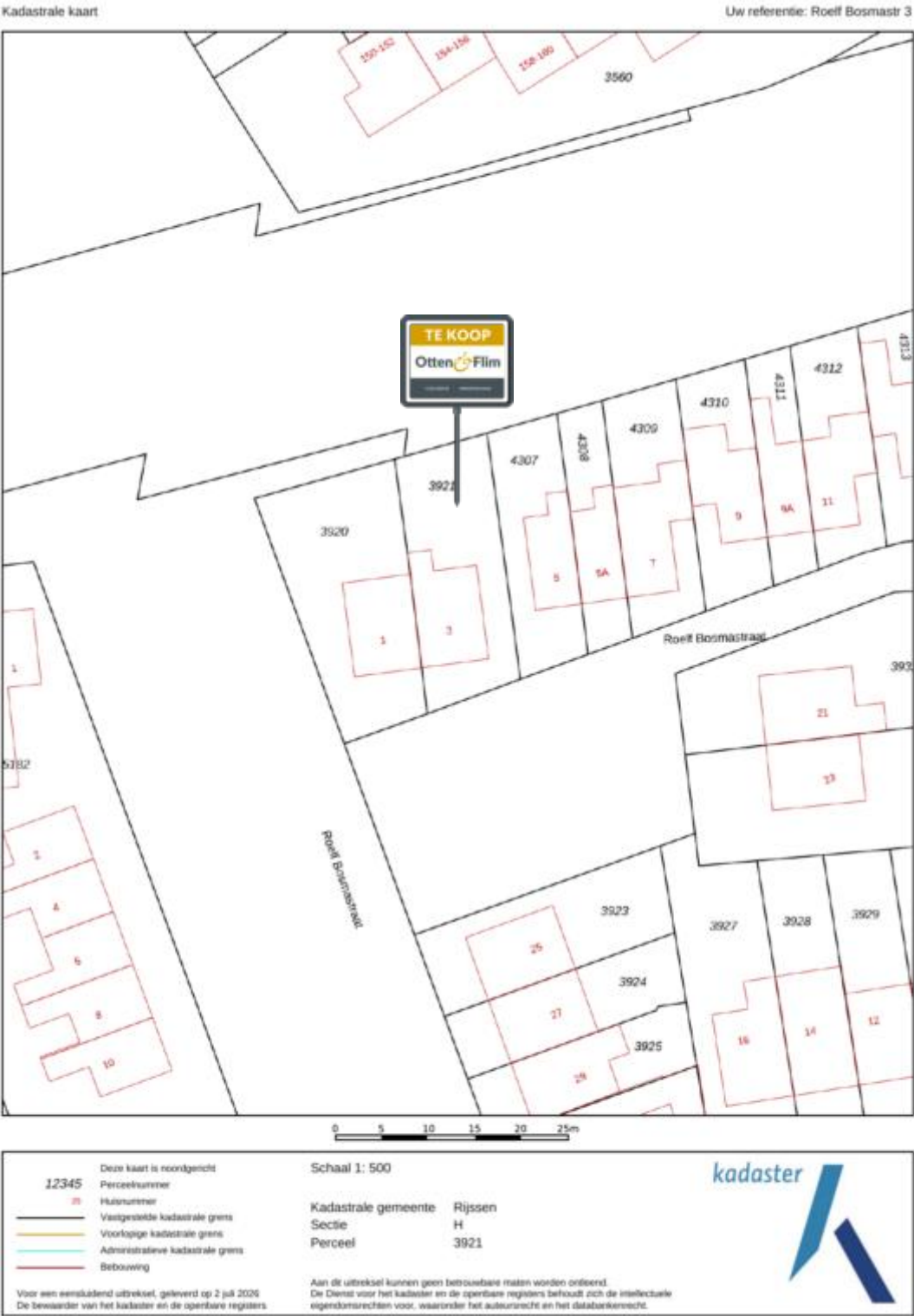
Koop: 51%

Huur: 49%

Een prachtige
locatie, een
ruime
tweekapper
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

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/
dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

- Legplanken

X

- Meubilair

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- parketvloer

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

Woning - Keuken

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Toiletfontein	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Omvormer	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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.)

Ja

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

De nieuwe bestrating van het oprit van de burens gaat over de erfgrens, maar hindert het gebruik niet. Het is ook geen punt van discussie met de burens en het oprit wordt door de burens aangepast indien gewenst.

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.

VRAGENLIJST

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

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

VRAGENLIJST

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

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?

Ja

VRAGENLIJST

Zo ja, toelichting:

De beschikking is
opgevraagd en daarna
tekenen wij bezwaar aan.

Bijzonderheden 1 O.

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 niet bewoond.

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

VRAGENLIJST

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.

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?

Ja

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?

Nee

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

Spouwmuur waarschijnlijk geïsoleerd volgens de toenmalige lichte normen.

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Garagedak is in ca. 2019 vernieuwd ivm lekkage.

VRAGENLIJST

Overige daken: 1981

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

In de garage; probleem is verholpen in ca. 2019.
Lekkage straatzijde dak i.v.m. defecte pan; deze is direct vervangen in ca. 2019.

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:

Ja

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?

In 1981 is tijdens de bouw schuimisolatie aangebracht onder het dak.

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Nee

VRAGENLIJST

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Garagedak is niet geïsoleerd; de overige daken wel.

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

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

Grotendeels kunststof kozijnen, rest houten kozijnen.

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

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

Ca. 2021

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?

VRAGENLIJST

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

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

Kunststof en houten
kozijnen Isopane HR++
Zijramen achterdeur dubbel
glas
Velux dakramen dubbel glas

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Achterdeur enkelglas
Voordeur en zijraam
enkelglas
Wc-raam enkelglas

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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?

VRAGENLIJST

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.)

Ja

Zo ja, waar?

Lichte vorstschade en krimpscheur in de terrasmuur die aan de woning grenst. Later tinnen afdekking aangebracht als bescherming.

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?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

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

Vloerisolatie met gespoten pur (via kruipruik bij de voordeur).

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Bijkeuken is onbekend.

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

VRAGENLIJST

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.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? CV-installatie
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

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

Type(nummer) van de installatie(s): Combicompact HRE 28/24
CW4 met Honeywell
thermostaat CMT907

Installatiedatum van de installatie(s): 22-02-2017

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 23-03-2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Van Losser Installaties

VRAGENLIJST

Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? Nee

(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Zo ja, welke?

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

VRAGENLIJST

Zo ja, welke?

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
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:	10
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	300W
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Zonnepanelen: JA Solar JAM6(BK)-60 265/SI Mono Black Omvormer: Omniksol-3.0k-TL
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Ja, dat kon met de Omnikportal, maar deze partij is failliet sinds 2020. Op zonnepanelen.nl draagt MetDeZon probleemoplossende suggesties aan.
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2015
Installateur:	Zon-IQ
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2024/2025
Aantal kWh:	2.067
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Vermogensgarantie van de panelen is 25 jaar.

VRAGENLIJST

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Ja
--	----

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	Nee
--	-----

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
--	--

Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	voor 2002
--	-----------

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Niet
---	------

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.)	Nee
--	-----

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?	
---	--

VRAGENLIJST

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? Nee
(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

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? Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? 2003

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.

VRAGENLIJST

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?

2002

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2002 (m.u.v. inductiekookplaat (niet ouder dan vijf jaar), koel-vriescombinatie 2019 en magnetron 2023)

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?

1981

Diversen 9 B.

VRAGENLIJST

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?

Nee

Zo ja, waar?

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?

VRAGENLIJST

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? Nee

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?

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?

VRAGENLIJST

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

Diversen 9 P.

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

Zo ja, welke label? Label A.

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 651

Belastingjaar? 2026
Bedrag is OZB/
Afvalstoffenheffing/
Rioolheffing bij elkaar

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 488000

Peiljaar? 01-01-2025

VRAGENLIJST

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	360
Belastingjaar?	2026

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	651
Belastingjaar?	2026 Bedrag is OZB/ Afvalstoffenheffing/ Rioolheffing bij elkaar

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	0
Water:	15
Stadsverwarming:	0
Anders:	Termijnbedrag Essent voor gas en elektriciteit samen is 241 euro per maand.
Te weten:	241
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	€ 2.461,96
Elektriciteit hoog (kWh):	-
Elektriciteit laag (kWh):	-
Elektriciteit totaal (kWh):	€ 171,40
Water (m³):	67
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	-
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	1

Vaste lasten 10 F.

VRAGENLIJST

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

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.

VRAGENLIJST

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Nee
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke?

Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) N.v.t.

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

Tel: 0548 - 544 333
info@otten-flim.nl

Hengelo

Drienerstraat 1
7551 HJ Hengelo

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

