



Holterweg 85 051, Nieuw Heeten

Vraagprijs € 169.500 k.k.



**RobersVincent**  
Makelaars



Recreatie

[www.robervincent.nl](http://www.robervincent.nl)



# Omschrijving van de woning



Goed onderhouden en sfeervolle recreatiewoning op vakantiepark "Sallandshoeve" aan de rand van het dorp Nieuw Heeten. De semi-bungalow staat op een heerlijke, zonnige kavel van 799 m<sup>2</sup> eigen grond en biedt volop privacy. Dankzij de ligging op een mooie, beschutte locatie is er altijd wel een zonnig plekje in de tuin te vinden om te ontspannen en te genieten van de rust.



Naast de fijne ligging en de natuurlijke omgeving kunt u gebruik maken van de diverse voorzieningen die het park te bieden heeft. Bovendien liggen de uitgestrekte bossen en heidevelden van het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug vrijwel in de achtertuin – ideaal voor wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers.

De keurig gerenoveerde recreatiewoning heeft de volgende indeling:

begane grond:

entree / hal - toilet - meterkast - badkamer - trapopgang naar 1e verdieping - woonkamer met schuifpui naar het terras - open keuken - slaapkamer - berging met cv, bereikbaar via buitenzijde

verdieping:

overloop met vaste kast - twee slaapkamers



De keuken is ingericht met de volgende apparatuur:

gaskookplaat (2024), afzuigkap, combimagnetron, koel-/vriescombinatie (2022) en vaatwasser (2024)

De badkamer is voorzien van:

douche, designradiator, wastafel, planchet en badkamerkast





#### Vakantiepark Sallandshoeve:

Vakantiepark Sallandshoeve is een compleet ingericht park. Op het park bevinden zich een receptie en een horeca gelegenheid met onder andere een restaurant en een bar/eetcafé. Verder biedt het park diverse (sportieve) voorzieningen voor binnen en buiten, zoals een overdekt zwembad, midgetgolfbaan, sport-/speelvelden en een speelvijver met strandje. Wilt u meer informatie over het park, kijk dan op [www.sallandshoeve.nl](http://www.sallandshoeve.nl).

#### Ligging:

De recreatiewoning ligt op fietsafstand van de Holterberg en de Haarlerberg (Nationaal Park Sallandse Heuvelrug). Een uitgestrekt bos en heidegebied, waar zich de laatste korhoenderpopulatie van ons land bevindt. Het gebied leent zich uitermate voor wandelen, fietsen, mountainbiken of andere outdoor activiteiten. De Hanzestad Deventer met een prachtig historisch centrum, bevindt zich op ca. 17 kilometer van de woning.



#### Bijzonderheden:

- goede verhuurmogelijkheden via het park (verhuurgegevens op verzoek beschikbaar)
- de woning is voorzien van een PVC vloer
- wifi en internet via het park
- parkeerplaats op eigen terrein
- permanente bewoning is niet toegestaan

# Kenmerken van de woning



## Algemeen

|             |                |
|-------------|----------------|
| Vraagprijs  | € 169.500 k.k. |
| Aanvaarding | In overleg     |

## Bouw

|                |          |
|----------------|----------|
| Soort woonhuis | Bungalow |
| Bouwjaar       | 1973     |

## Oppervlakte en inhoud

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte          | 64 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte | 3 m <sup>2</sup>   |
| Perceeloppervlakte       | 799 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                   | 219 m <sup>3</sup> |

## Indeling

|                     |                                                          |
|---------------------|----------------------------------------------------------|
| Aantal kamers       | 4                                                        |
| Waarvan slaapkamers | 3                                                        |
| Voorzieningen       | mechanische ventilatie,schuifpui, natuurlijke ventilatie |

## Energie

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Energielabel | F                        |
| Isolatie     | Dakisolatie, dubbel glas |
| Verwarming   | Cv ketel                 |
| Warm Water   | Cv ketel                 |
| CV-ketel     | Hr 107 2013              |

## Buitenruimte

|         |                                                              |
|---------|--------------------------------------------------------------|
| Ligging | Beschutte ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving |
| Tuin    | Tuin rondom                                                  |



## Woonkamer







# Keuken



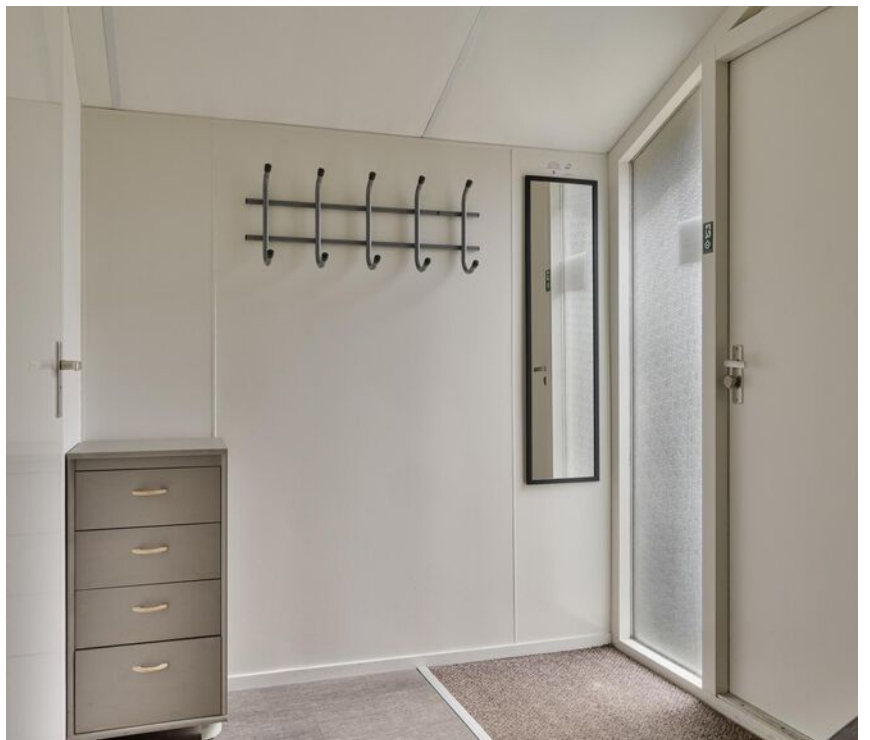


*Slaapkamer begane grond*





## *Entree / hal met toilet en trapopgang*



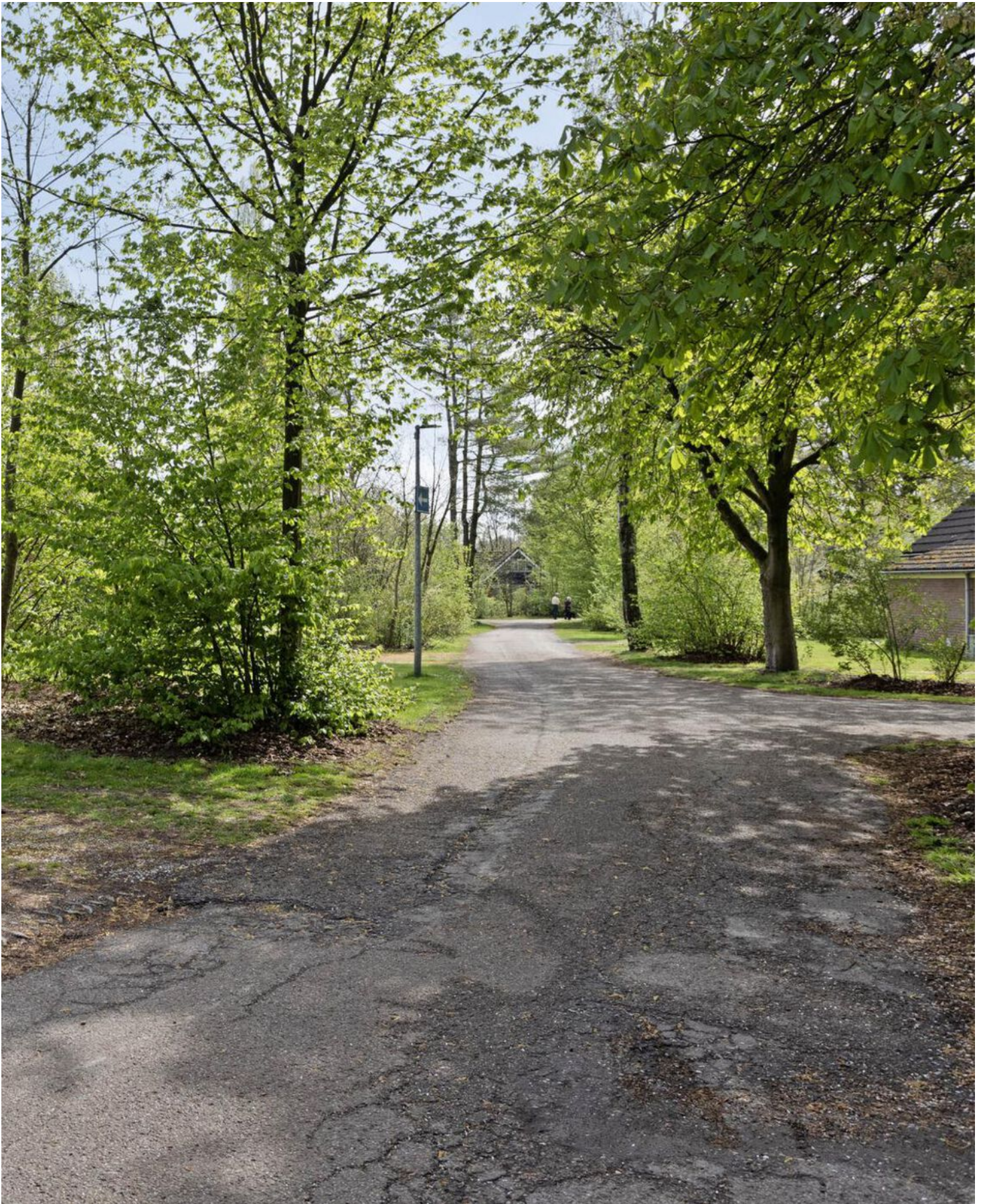


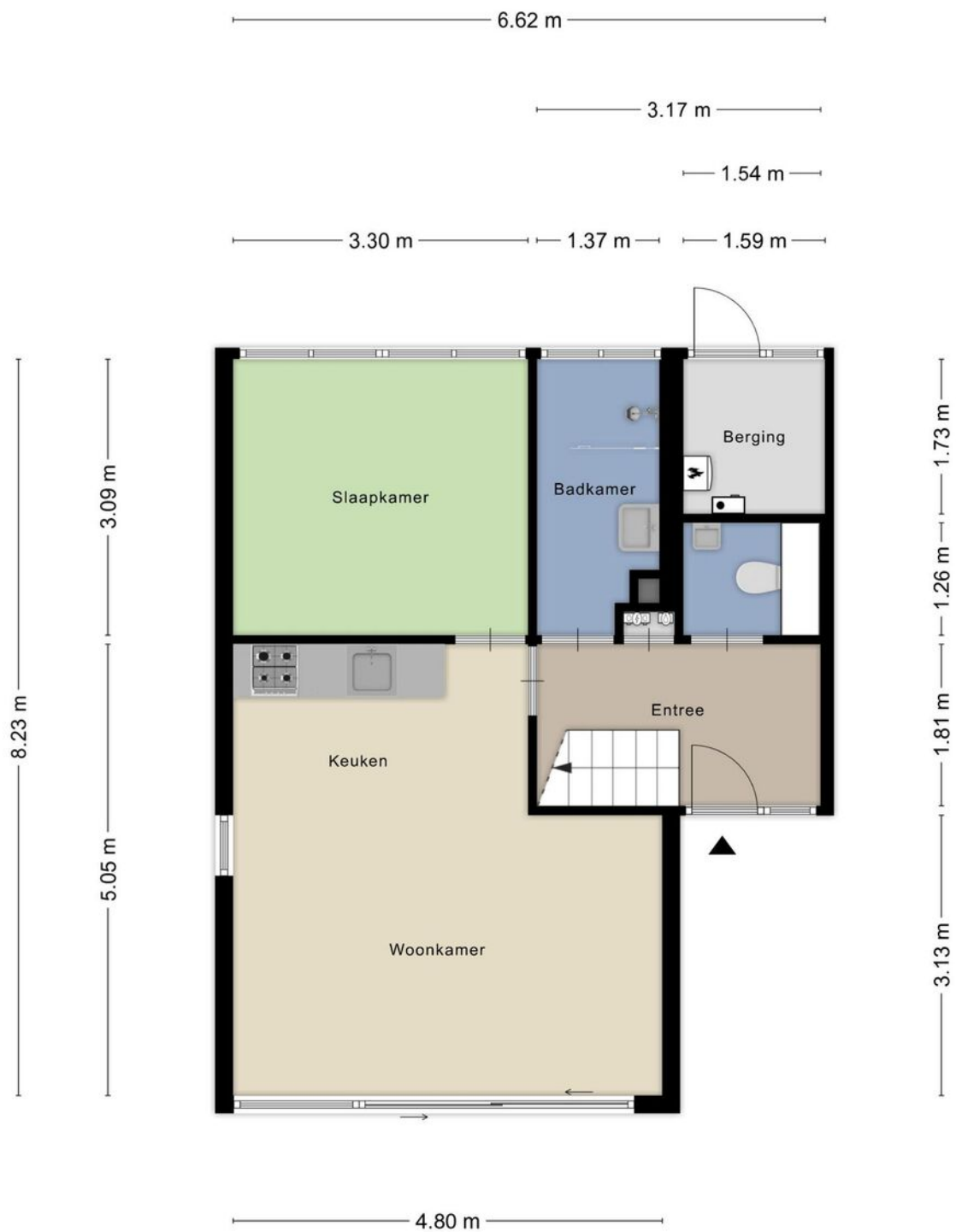
## 2 slaapkamers verdieping





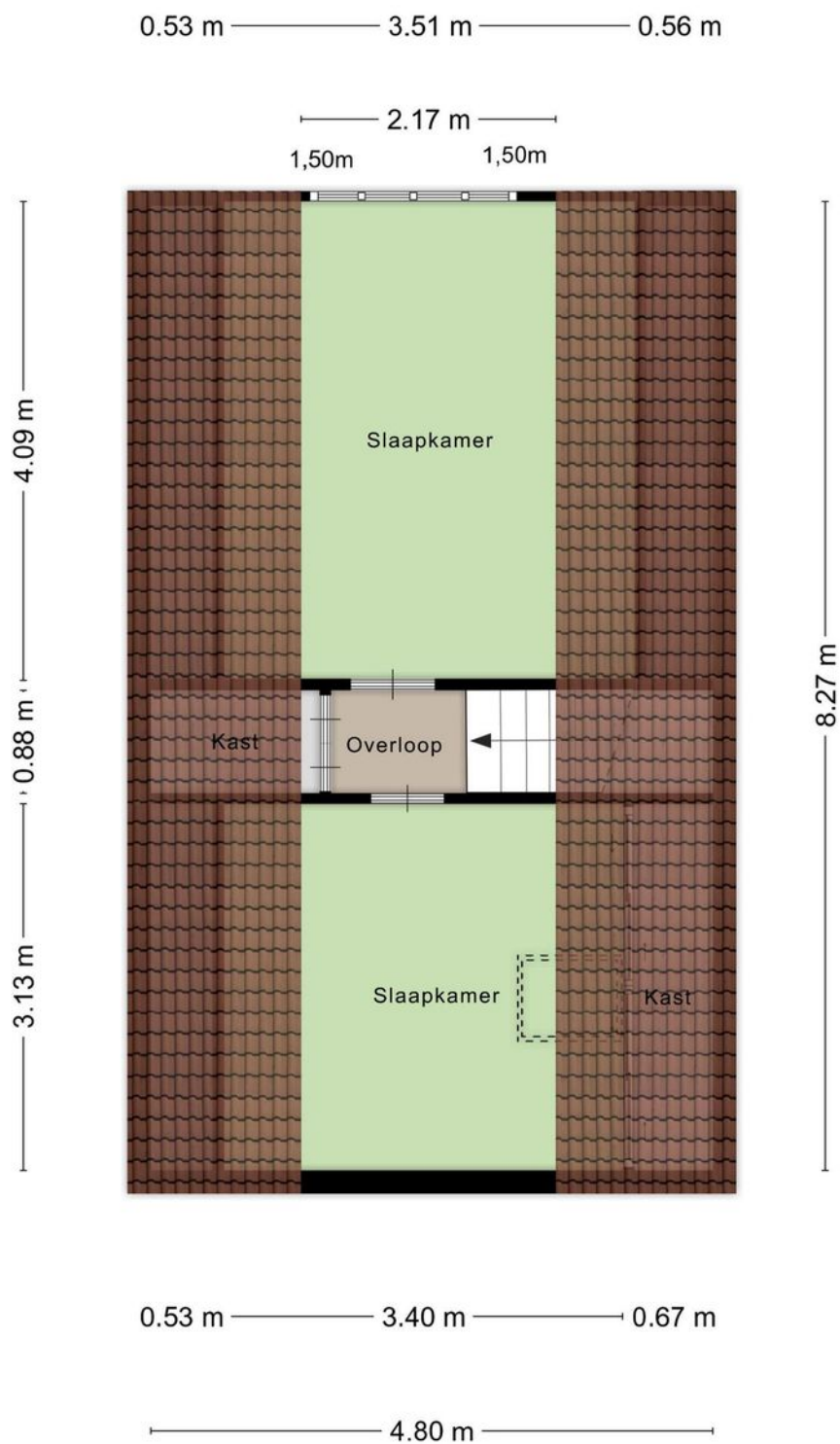






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond – begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond - verdieping

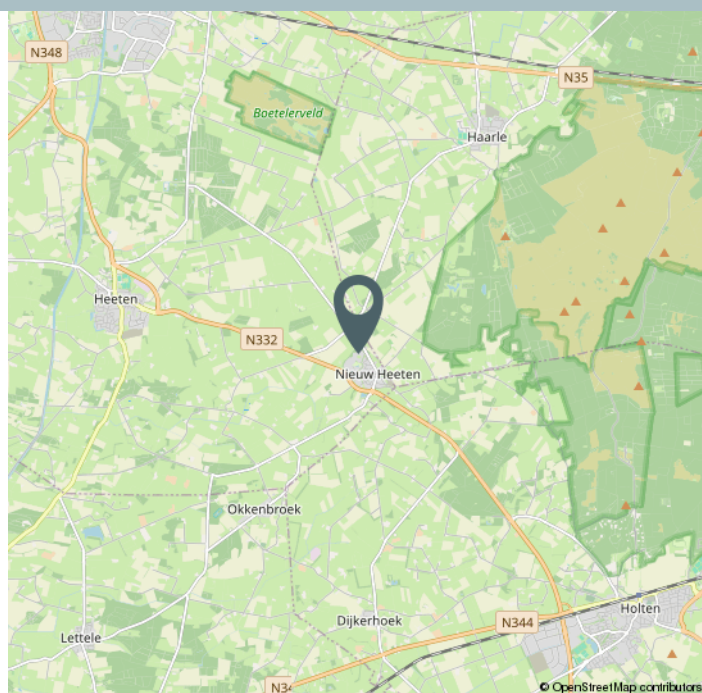
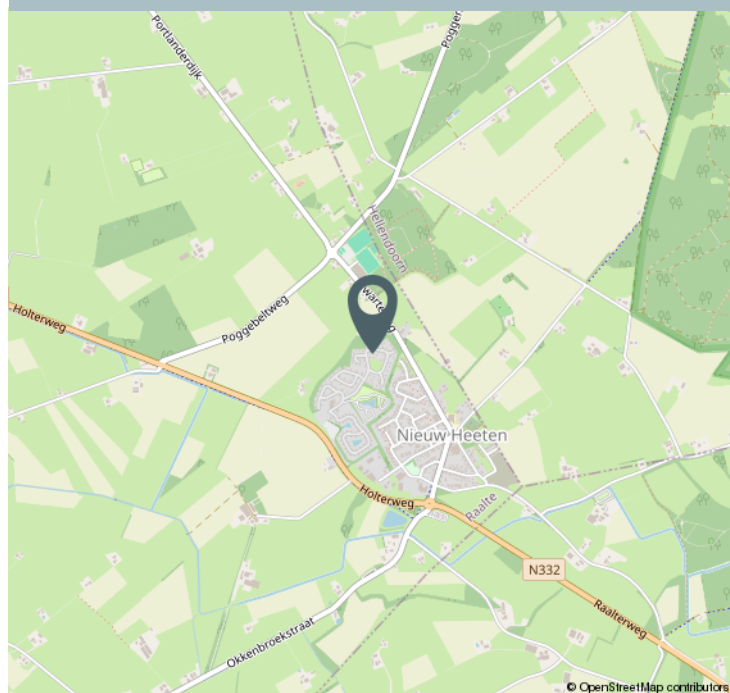


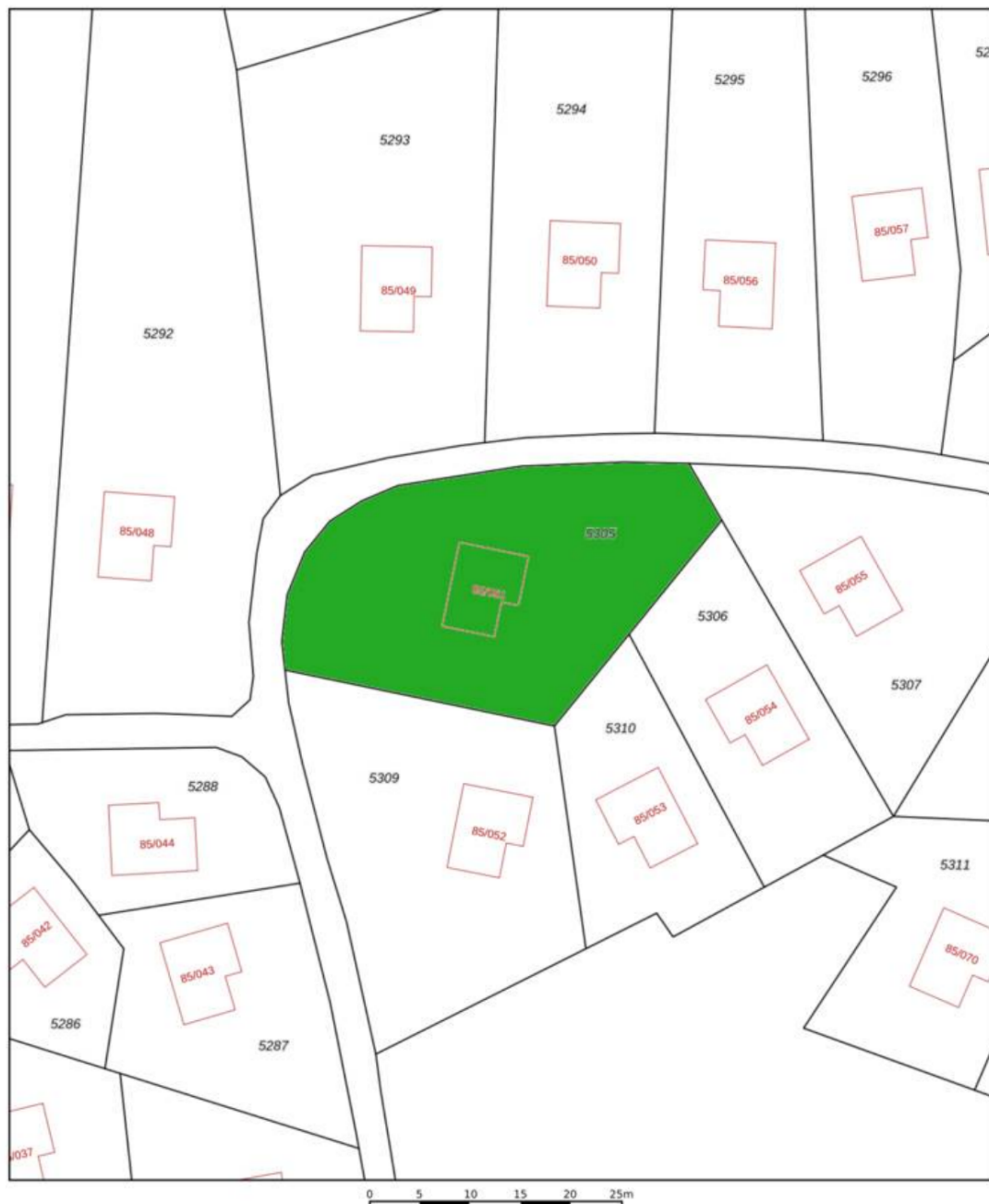
# Kadaster & Locatie

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adres             | Holterweg 85 051     |
| Postcode / Plaats | 8112 AE Nieuw Heeten |
| Gemeente          | Raalte               |
| Sectie / Perceel  | H / 5305             |
| Oppervlakte       | 799 m <sup>2</sup>   |
| Soort eigendom    | Volle eigendom       |



*Ruime kavel*





|                                                                                                                                                                                          |                                  |                                                                                                                                                                                                                                      |                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <div><div>12345</div><div>25</div></div> <div><div><div></div></div><div><div></div></div><div><div></div></div><div><div></div></div><div><div></div></div><div><div></div></div></div> | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                                                                                                                                                                                                                        | <div><div>kadaster</div><div></div></div> |
|                                                                                                                                                                                          | Perceelnummer                    |                                                                                                                                                                                                                                      |                                           |
|                                                                                                                                                                                          | Huisnummer                       |                                                                                                                                                                                                                                      |                                           |
|                                                                                                                                                                                          | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente Raalte                                                                                                                                                                                                           |                                           |
|                                                                                                                                                                                          | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie H                                                                                                                                                                                                                             |                                           |
|                                                                                                                                                                                          | Administratieve kadastrale grens | Perceel 5305                                                                                                                                                                                                                         |                                           |
|                                                                                                                                                                                          | Bebouwing                        |                                                                                                                                                                                                                                      |                                           |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 maart 2025<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.                                                                    |                                  | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                           |

# Kadastrale kaart



# Lijst van zaken

|                                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                |               |          |              |
| Inbouwspots/dimmers                                      | x             |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                     | x             |          |              |
| Losse (hang)lampen                                       | x             |          |              |
| Linnenkasten, kasten woning, bankstel, eethoek           | x             |          |              |
| Stoelen, relaxstoel, tv meubel, dvd speler               | x             |          |              |
| Gordijnrails                                             | x             |          |              |
| Gordijnen                                                | x             |          |              |
| Rolgordijnen                                             | x             |          |              |
| (Losse) horren/rolhorren                                 | x             |          |              |
| Laminaat                                                 | x             |          |              |
| Plavuizen                                                | x             |          |              |
| Pvc vloeren bgg                                          | x             |          |              |
| Designradiator(en)                                       | x             |          |              |
|                                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                             | x             |          |              |
| Kookplaat                                                | x             |          |              |
| Afzuigkap                                                | x             |          |              |
| Combi-oven/combimagnetron                                | x             |          |              |
| Koel-vriescombinatie                                     | x             |          |              |
| Vaatwasser                                               | x             |          |              |
| Koffiezetapparaat                                        | x             |          |              |
| Gehele inventaris (pannen, borden, kopjes, bestek, enz.) | x             |          |              |
|                                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                           |               |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Toilet                                                             | x             |          |              |
| Toiletrolhouder                                                    | x             |          |              |
| Toiletborstel(houder)                                              | x             |          |              |
| Fontein                                                            | x             |          |              |
| accessoires                                                        | x             |          |              |
| Douche (cabine/scherf)                                             | x             |          |              |
| Wastafel                                                           | x             |          |              |
| Wastafelmeubel                                                     | x             |          |              |
| Planchet                                                           | x             |          |              |
| Toiletkast                                                         | x             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | x             |          |              |
| Rookmelders                                                        | x             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | x             |          |              |
| CV-installatie                                                     | x             |          |              |
| Horren (insecten) rondom de woning                                 | x             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | x             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin</b>                                                        |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | x             |          |              |
| Beplanting                                                         | x             |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | x             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | x             |          |              |



# Over het recreatiepark

---



## Vakantiepark Sallandshoeve

De Sallandshoeve (bungalows en camping) ligt in het hart van de Sallandse Heuvelrug, midden tussen bossen en heidevelden.

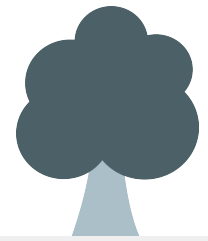
Vanuit het park kunt u urenlang dwalen in de bosrijke omgeving van de Holterberg, met de fiets of wandelend op zoek naar de korhoenders, Schotse Hooglanders, eekhoortjes of reeën.



Een boeiend landschap vormt ook de IJssel met haar uiterwaarden.

Een tocht over de dijken van deze prachtige rivier is beslist de moeite waard.

Dit gastvrije park is door haar unieke ligging én gastvrijheid dan ook het hele jaar prima geschikt voor jong tot oud!



# Woning gevonden, wat nu?

Als u een woning wilt kopen, heeft u als koper een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Daar staat tegenover dat de verkoper een meldingsplicht heeft en belangrijke zaken die bekend zijn moet melden.

## Onderhandelen

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen.

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden. Hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

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 – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## Mondelinge overeenstemming

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

over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenstemming. Let op! Koopt u als privépersoon een woning, dan is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend.

## Bouwtechnische keuring

Een bouwtechnische keuring (of aankoopkeuring) maakt duidelijk welke gebreken een woning op het moment heeft en hoeveel onderhoud er nu én op termijn nodig is. Als koper krijgt u goed inzicht in wat u kwijt bent aan het herstellen van achterstallig onderhoud.

## Koopovereenkomst

De verkopende NVM-makelaar legt de mondelinge afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. De particuliere koper heeft vervolgens nog drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgaaf van reden de koop kan ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in een dag nadat een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

## Ontbindende voorwaarden

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.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwtechnische keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk clause

**Verkocht onder voorbehoud/verkocht**

Nadat de drie dagen bedenktijd zijn afgelopen is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. De woning is dan verkocht onder voorbehoud.

**Taxatie voor de financiering / de financiering is rond**

Wanneer u als koper voor de aankoop van een woning een financiering nodig hebt, zal de geldverstrekker vragen om een onafhankelijk taxatierapport. In de koopovereenkomst is doorgaans een periode overeengekomen waarbinnen de koop ontbonden kan worden als de financiering niet rondkomt. De taxatie dient in de regel binnen deze periode uitgevoerd te worden, omdat deze mee beoordeeld wordt bij de financieringsaanvraag. Zorg er voor dat u tijdig actie onderneemt.

**Bankgarantie**

Enkele dagen nadat de financieringstermijn is afgelopen, wordt er een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Dit wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

**Inspectie**

Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

**Overdracht notaris**

Voor de officiële eigendomsoverdracht moet u naar de notaris. De notaris regelt alle juridische zaken rond de overdracht. Hij is ook de enige die dat mag doen. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar de belangen van de koper én die van de verkoper.

## Over ons

### Wij houden van persoonlijk

Door onze jarenlange ervaring kennen we de plaatselijke en regionale markt als geen ander. Met de kennis en een zeer persoonlijke aanpak weten we continu verkopers en kopers bij elkaar te brengen.

Ons kantoor is aangesloten bij de NVM, de grootste en bekendste makelaarsvereniging in ons land. De NVM staat voor:

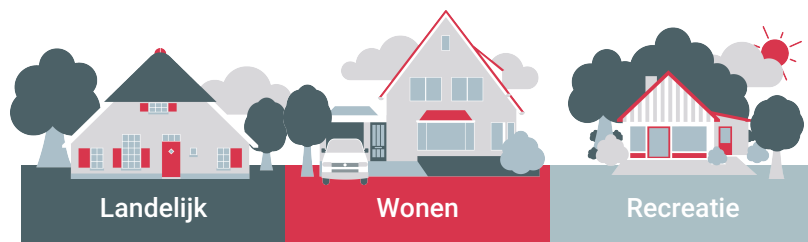
- ✓ Deskundigheid
- ✓ Betrouwbaarheid
- ✓ Zekerheid

**U heeft interesse in een andere woning, maar u heeft zelf ook nog een woning te verkopen. Graag komen wij een keer bij u langs voor een geheel vrijblijvende en gratis waardebepaling.**

Klanten geven ons een...

# 9.2

bron: Funda



### Wat kunnen wij voor u betekenen?

Wij zijn gespecialiseerd in de aan- & verkoop en taxatie (NWWI) van woningen en recreatie objecten.

Daarnaast zijn wij ook deskundig op gebied van landelijk vastgoed. U kunt bij ons terecht voor de aan- & verkoop van (woon)boerderijen, taxaties, pacht- en grondzaken en productierechten. Ook voor advies op gebied van bijvoorbeeld Rood voor Rood of juridische & fiscale zaken bent u bij ons aan het juiste adres.

Heeft u vragen? **Bel ons voor een afspraak**, of loop bij ons binnen, dan zorgen wij voor de koffie.

**(0548) - 36 16 49**



Anja van der Neut

Jan Henk Berendsen

Marlon Lorkeers



**Robers  
Vincent**  
Makelaars

**Interesse?**

**[0548] - 36 16 49**  
**info@robersvincent.nl**  
**www.robersvincent.nl**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld.  
Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige  
onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.  
Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

#### **RobersVincent Makelaars**

**Bezoekadres**  
Zwartepad 8  
7451 BJ Holten

**Postadres**  
Postbus 25  
7450 AA Holten

☎ (0548) - 36 16 49  
✉ info@robersvincent.nl

[www.robersvincent.nl](http://www.robersvincent.nl)



**Recreatie**

**www.robersvincent.nl**

