



Dijkerhoekseweg 16, Holten

Vraagprijs € 285.000,- k.k.



RobersVincent
Makelaars

Wonen



www.robbersvincent.nl



Omschrijving van de woning



Op een prachtige locatie aan de rand van de kern van Dijkerhoek ligt deze twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde schuur, gelegen op een kavel van 345 m². De woning is toe aan renovatie, maar biedt dankzij het vrije uitzicht over de landerijen, de groene omgeving en de gunstige ligging volop potentie.

De recent aangelegde, verzorgde tuin ligt op het zuiden en biedt daardoor de hele dag volop zon en optimale mogelijkheden om te genieten van buitenruimte. Tegelijkertijd ligt het centrum van Holten op circa 5,5 km, Deventer op ongeveer 15 km en is de snelweg A1 binnen enkele minuten bereikbaar, waardoor steden en voorzieningen snel bereikbaar zijn.

De woning heeft de volgende indeling:

Begane grond:

Entree met trapopgang, lichte woonkamer met eetgedeelte en halfopen keuken voorzien van gaskookplaat, afzuigkap en koelkast. Vanuit de keuken is de kelder bereikbaar. Via een 2e hal met achteringang is er toegang tot het toilet, het kantoor/ werkrimte (voormalige zitkamer) met keukenblok, voorzien van elektrische kookplaat en afzuigkap, en de slaapkamer.

De aangebouwde schuur is voorzien van een werkbank en ruimte voor fietsen.

1e verdieping:

Overloop, drie slaapkamers en een badkamer met douche, wastafel inclusief planchet en spiegel en aansluiting voor de wasmachine.

2e verdieping, welke is te bereiken met een vaste trap: Zolderruimte met CV-opstelling, aansluiting voor de droger en voorzien van dakramen, prima te gebruiken als extra slaapkamer of werkrimte.

Vrij uitzicht

Bijzonderheden:

- Prachtig vrij uitzicht
- Woning met volop potentie
- Ruimte genoeg voor werk of hobby aan huis
- Eventueel geschikt voor B&B of mantelzorg
- Fraai aangelegde tuin met druppelsysteem, perfect onderhouden en direct klaar om van te genieten
- Ruimte voor twee parkeerplekken op eigen erf
- Dichtbij gelegen is kinderopvang vanaf 0 jaar, buitenschoolse opvang, een openbare basisschool en een Kulturhus



Kenmerken van de woning

Algemeen

Vraagprijs	€ 285.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning
Bouwjaar	1954

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	106 m ²
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Perceeloppervlakte	345 m ²
Inhoud	455 m ³

Indeling

Aantal kamers	7
Waarvan slaapkamers	4
Voorzieningen	rolluiken, dakraam

Energie

Energielabel	D
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv ketel
Warm Water	Cv ketel
CV-ketel	Atag i28cz 2024

Buitenruimte

Ligging	Aan doorgaande weg, vrij uitzicht
Tuin	voortuin, achtertuin, zijtuin







Woonkamer







Keuken





Kantoor / werkruimte





*Slaapkamer
begane grond*



*Entree / hal met trapopgang
en achteringang met toilet*





Slaapkamer(s) verdieping









2e verdieping





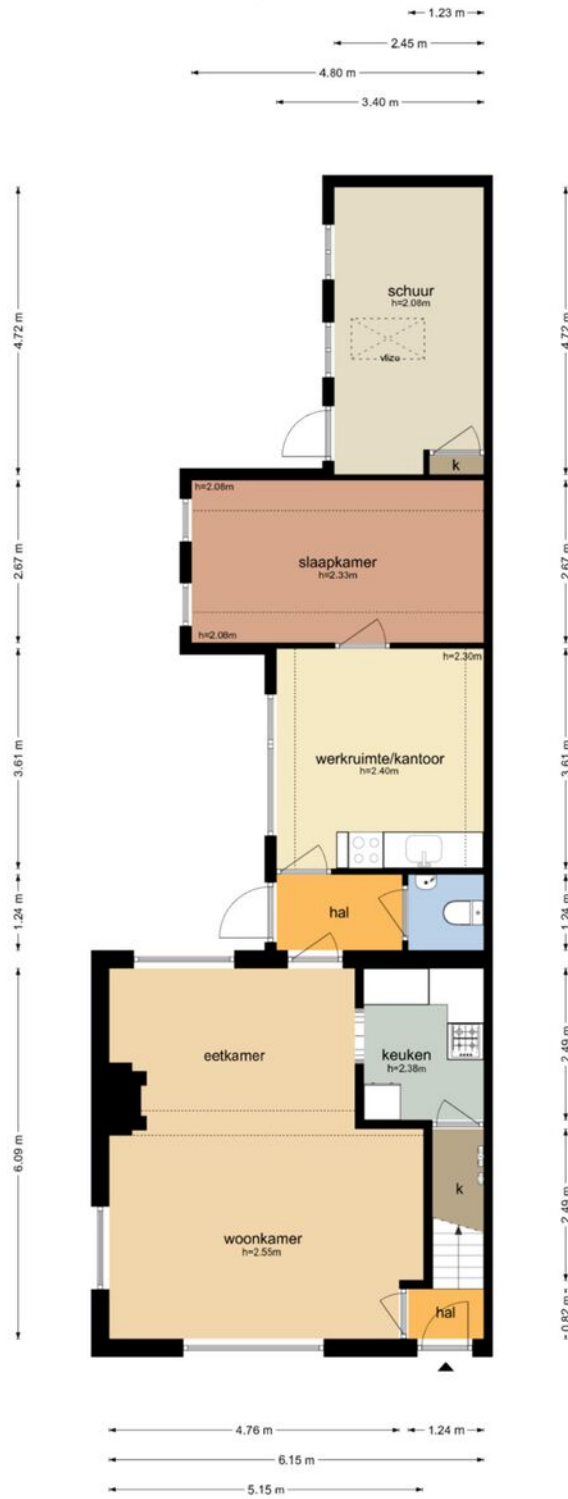








Dijkerhoekseweg 16 - Holten
Begane Grond



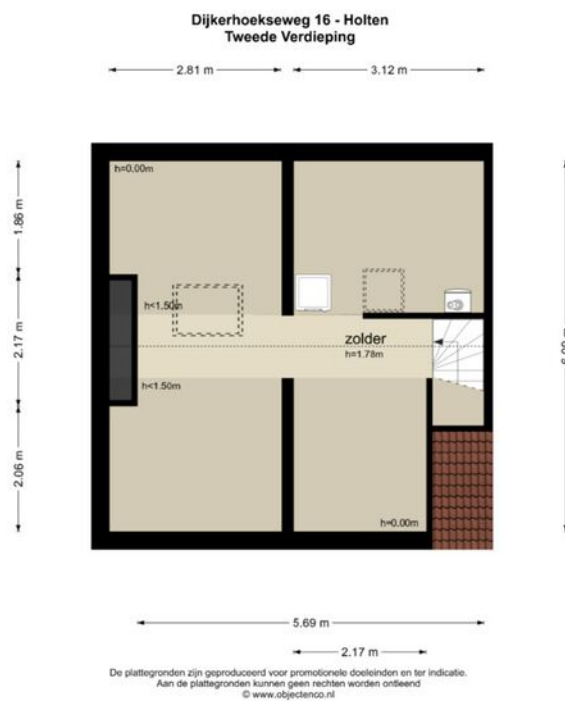
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond – begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

Plattegrond – 1e verdieping



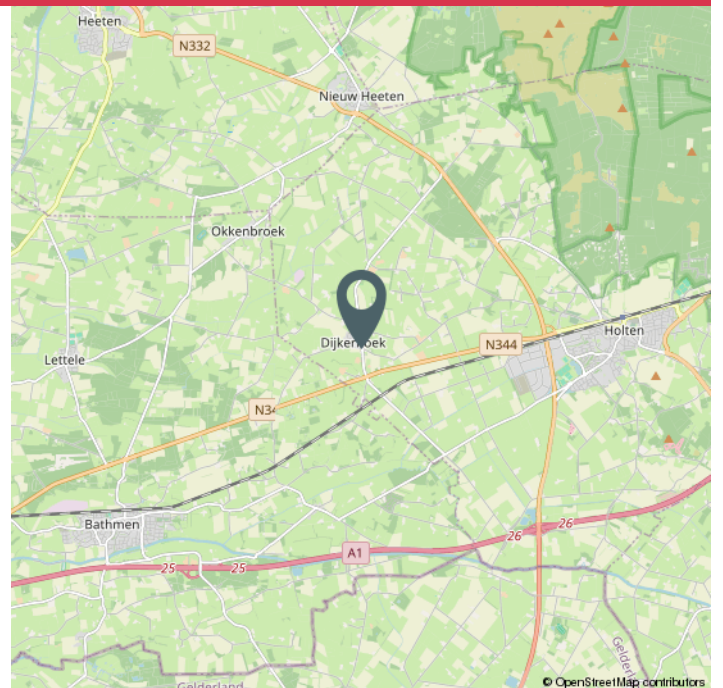
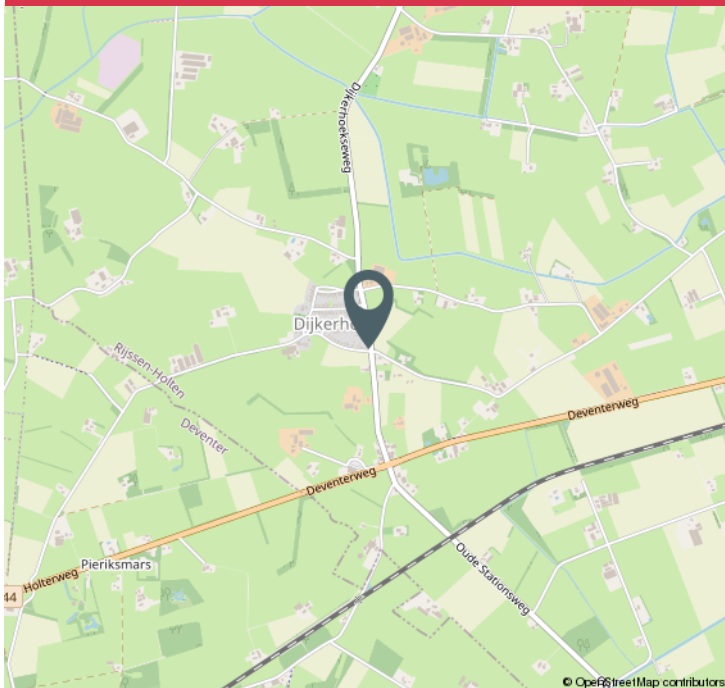
Plattegrond – 2e verdieping

Kadaster & Locatie

Adres	Dijkerhoekseweg 16
Postcode / Plaats	7451 LV Holten
Gemeente	Holten
Sectie / Perceel	H / 285
Oppervlakte	345 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom



Tuin op het zuiden



Kadastrale kaart

Uw referentie: RobersVincent



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, gelovend op 6 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Holten Sectie H Perceel 285 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	kadaster 
--	--	--

Plattegrond – kadaster

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Losse (hang)lampen		x	
Lampen 2 slaapkamers, zolderverdieping en badkamer	x		
Lampen hal, keuken, slaapkamer en kantoorruimte	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen		x	
Vitrages		x	
Overgordijnen woonkamer, slaapkamer en kantoor/ werkrimte alsmede vitrage		x	
Overgordijnen en vitrages 2 slaapkamers	x		
Vloerbedekking	x		
Plavuizen	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Bureau slaapkamer 1e verdieping	x		
Bureau 2e verdieping		x	
Lampen woonkamer		x	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron		x	
Koel-vriescombinatie		x	
Koffiezetapparaat		x	



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Planchet	x		
Badkamer spiegel	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
CV-installatie	x		
Boiler (close-in)	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
opgestapelde straatstenen	x		

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:

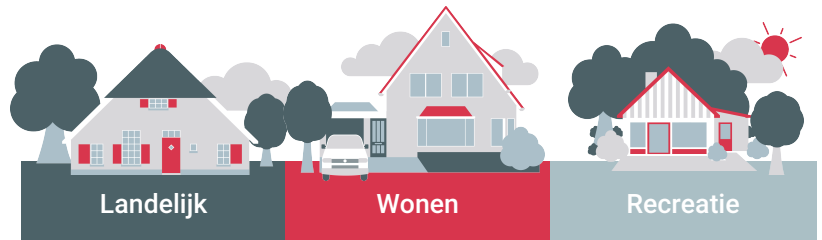
- ✓ Deskundigheid
- ✓ Betrouwbaarheid
- ✓ Zekerheid

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 waardebeoordeling.

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 Lonkeers



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 potentiële kopers 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 opgave 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.



**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



Wonen

www.robersvincent.nl

