



Dijkerhoekseweg 34, Holten

Vraagprijs € 469.000,- k.k.



RobersVincent
Makelaars

Wonen



www.robervincent.nl



Omschrijving van de woning



Deze in 2022 gebouwde, perfect afgewerkte en onderhoudsarme hoekwoning met garage is gelegen aan de rand van de kern Dijkerhoek en biedt vrij uitzicht over de omliggende weilanden. De woning is gasloos en voorzien van een warmtepomp en maar liefst 20 zonnepanelen.

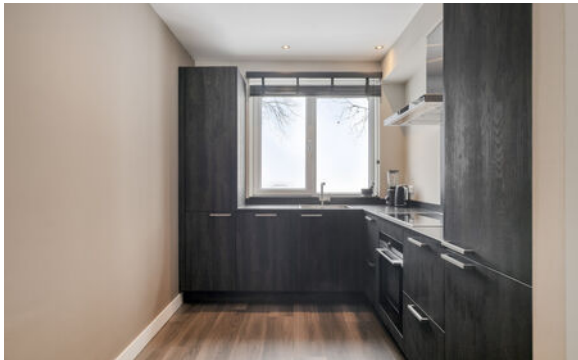
Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is een royale woonkamer ontstaan. Via de tuindeuren bereik je de fraai aangelegde tuin op het zuidwesten, waar je optimaal kunt genieten van de middag- en avondzon. De garage is binnendoor bereikbaar, volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming.



Indeling van de woning:

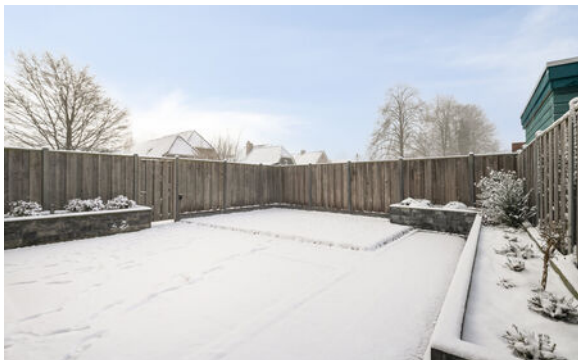
Begane grond

Entree/hal met meterkast, toilet en trapopgang. De lichte, tuingerichte woonkamer beschikt over een praktische trapkast en een doorgang naar de garage. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken, volledig ingericht met een koelkast, vriezer, inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven/combimagnetron en vaatwasser.



Eerste verdieping

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot twee royale slaapkamers, waarvan één eventueel is op te splitsen. De badkamer is voorzien van een inloofdouche, wastafelmeubel en toilet.



Tweede verdieping

Hier bevinden zich de warmtepomp en de aansluitingen voor wasmachine en droger. De overige installaties zijn netjes weggewerkt achter de knieschotten. Daarnaast is er voldoende ruimte om eventueel een extra (slaap)kamer te realiseren.

Uitstekend bereikbaar

Ligging:

De woning heeft een uitstekende ligging: het centrum van Holten bevindt zich op circa 5,5 km en binnen ongeveer 15 km sta je op de Brink in de Hanzestad Deventer. De snelweg A1 is bovendien goed bereikbaar. Basisschool OBS Dijkerhoek ligt om de hoek, speelvoorzieningen zijn dichtbij en er is voldoende parkeergelegenheid



Startersvrijstelling:

Kopers van 18 tot 35 jaar kunnen, onder voorwaarden, gebruik maken van de startersvrijstelling (0% overdrachtsbelasting) bij aankoop van een eigen woning tot € 555.000,--



Bijzonderheden:

- Vrij uitzicht aan de voorzijde
- Gasloze woning, voorzien van een warmtepomp
- Duurzame woning met energielabel A+++
- Aan de achterzijde is de woonkamer uitgebouwd, waardoor er extra leefruimte ontstaat
- Gehele begane grond en badkamer voorzien van vloerverwarming
- PVC-vloer op de begane grond
- Opstelplaats voor wasmachine en droger op de tweede verdieping
- Aangebouwde, geïsoleerde garage die inpandig te bereiken is en is voorzien van vloerverwarming
- Kunststof kozijnen
- De woning beschikt over een tuin op het zuidwesten en is tevens voorzien van een achterom
- 20 Zonnepanelen
- Opstelplaats voor wasmachine en droger op de tweede verdieping

Kenmerken van de woning

Algemeen

Vraagprijs	€ 469.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning
Bouwjaar	2022

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	111 m ²
Overige inpandige ruimte	16 m ²
Perceeloppervlakte	215 m ²
Inhoud	448 m ³

Indeling

Aantal kamers	3
Waarvan slaapkamers	2
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel, zonnepanelen

Energie

Energielabel	A +++
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	Warmtepomp lucht, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm Water	Warmtepomp met boiler

Buitenruimte

Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint, voortuin



Royale woonkamer met tuindeuren







Moderne open keuken met vrij uitzicht aan de voorzijde







Hol en toilet

Overloop



Twee royale slaapkamers waarvan er één is op te splitsen









Op de tweede verdieping is er voldoende ruimte om eventueel een extra (slaap)kamer te realiseren



De garage is binnendoor bereikbaar, volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming





Mooi aangelegde tuin op het zuidwesten







Gelegen aan de rand van de kern Dijkerhoek





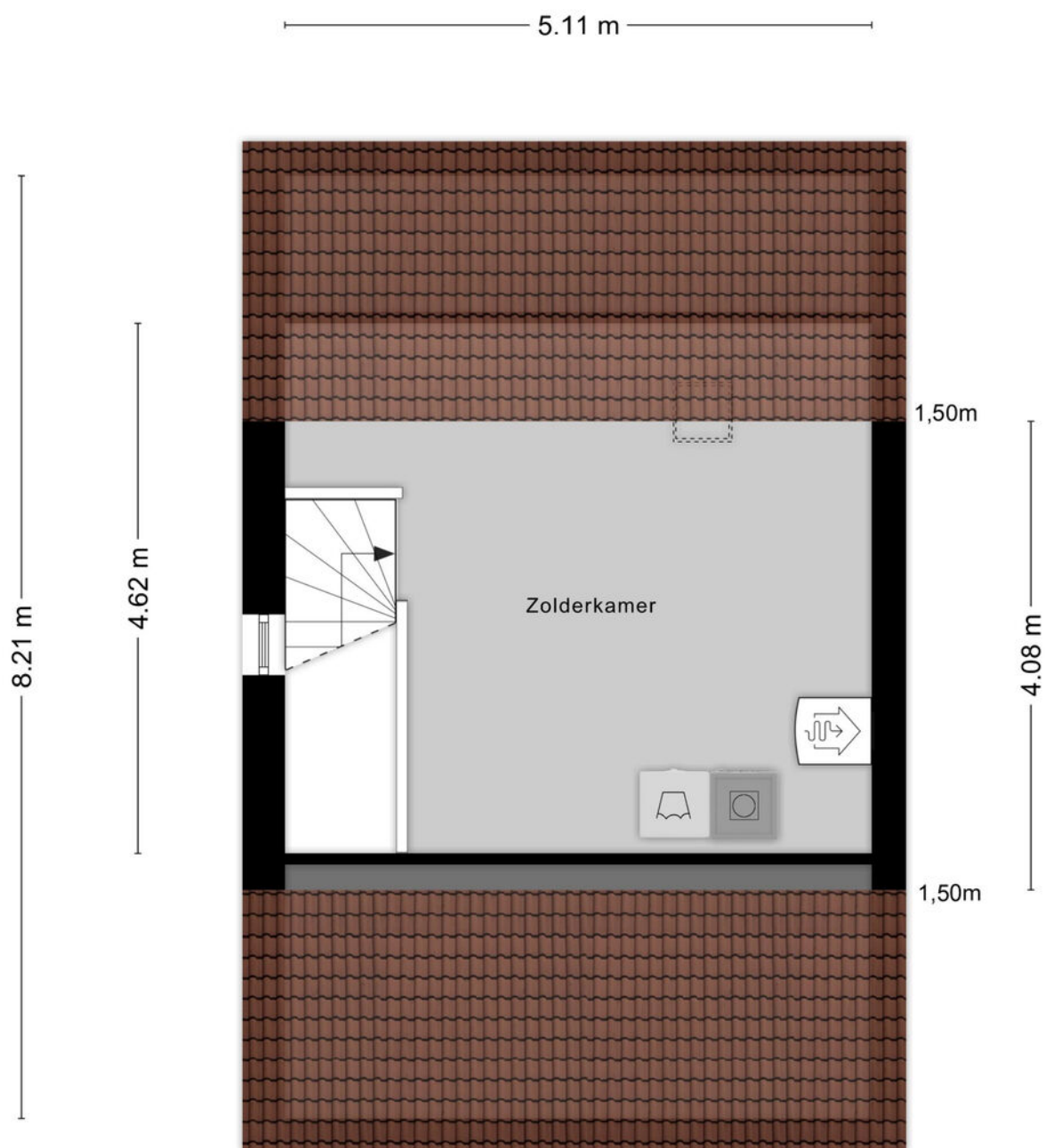
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond – begane grond



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

Plattegrond - 1e verdieping

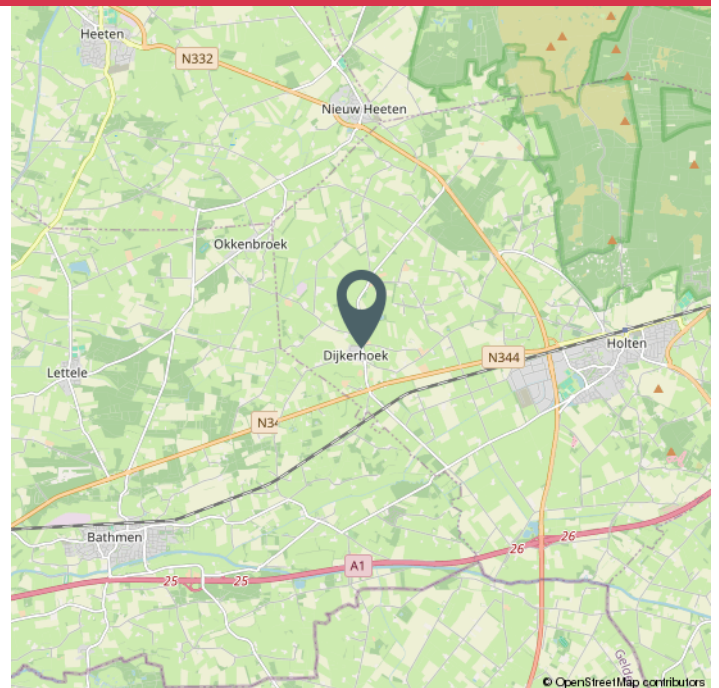
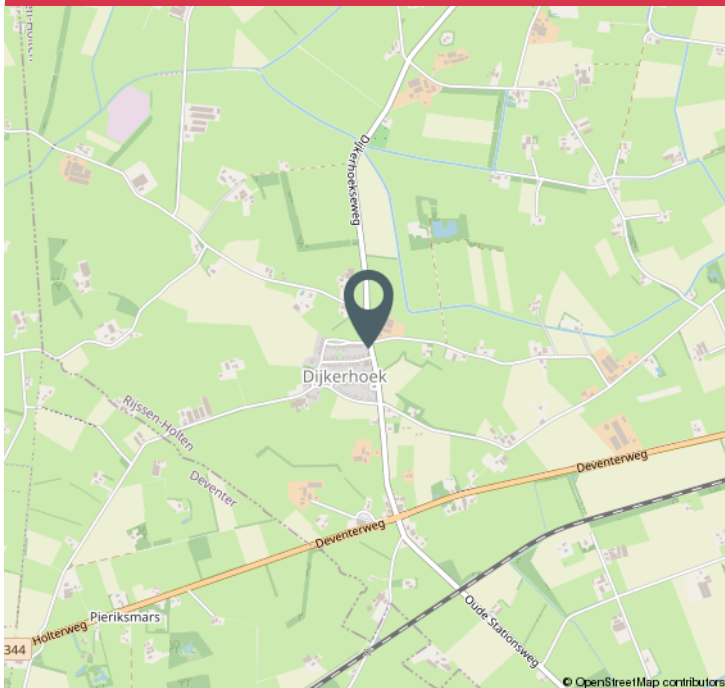


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - 2e verdieping

Kadaster & Locatie

Adres	Dijkerhoekseweg 34
Postcode / Plaats	7451 LV Holten
Gemeente	Holten
Sectie / Perceel	H / 1979
Oppervlakte	215 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Holten	
	Huisnummer	Sectie H	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1979	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2025			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
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.			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherf)	x		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toilethouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel			x
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Boiler	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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:

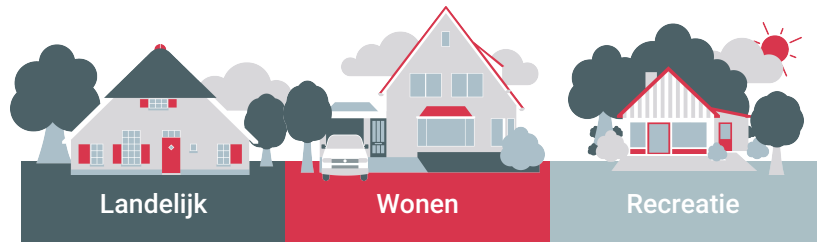
- ✓ Deskundigheid
- ✓ Betrouwbaarheid
- ✓ Zekerheid

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

