



Holterstraatweg 70

€ 299.000 k.k. | RIJSSEN

WAAROM U HIER WILT WONEN

- ✓ Op korte termijn te aanvaarden woning;
- ✓ Oriëntatie tuin op het noorden;
- ✓ Twee huisnummers, wat mogelijkheden biedt.

**Bouwjaar 1917
energielabel G.**



Aan de Holterstraatweg staat deze snel te aanvaarden vrijstaande woning met grote schuur en garage te koop. Een kans voor klussers op de woningmarkt die veel (werk)ruimte aan huis nodig hebben, een hobby thuis willen uitoefenen of bijvoorbeeld iets in combinatie willen doen met familieleden. De huidige situatie biedt een aparte ingang.

In voorbereiding op de verkoop is de woning nauwkeurig ingemeten. Uit de plattegronden en het uitgebreide meetrapport (NEN 2580) blijkt een woonoppervlakte van 248 m² en een bruto

woninginhoud van 1.151 m³. In de prijsstelling is rekening gehouden met technische en functionele veroudering, zowel binnen- als buitenshuis. Daarom zal in de koopakte een algemene ouderdomsclausule worden opgenomen. Zoals je misschien hebt gezien, dient een renovatie plaats te vinden, hetgeen natuurlijk mooie kansen biedt. Je hebt daardoor de gelegenheid om een woonhuis te realiseren dat technisch en cosmetisch weer volledig eigentijds is. Het is verstandig om zelf handig te zijn en een neutrale, deskundige blik mee te nemen tijdens de bezichtiging. Hierdoor kun je



gezamenlijk kijken of jullie renovatieplannen haalbaar zijn. Informeer eens bij een hypotheekadviseur naar de mogelijkheden van een bouwdepot. Een adviseur van Otten & Flim kan je óók meer vertellen over overheidssubsidies (ISDE) ten aanzien van verduurzaming. Er is sprake van energielabel G. Onder bepaalde voorwaarden krijg je in 2026 een flink deel van de verduurzamingskosten vergoed.

We gaan graag samen met jou op pad om binnenshuis sfeer te proeven. De

verkoopvoorbereidingen van deze woning zijn afgerond. We kijken ernaar uit om je rond te leiden en je de indeling en de mogelijkheden te laten zien. 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 en potentie van deze gezinswoning aan de Holterstraatweg 70. De indeling binnenshuis is als volgt:

Begane grond: de entree bevindt zich aan de

NOG MEER VOORDELEN

- ✓ Voldoende klus- en bergruimte;
- ✓ Parkeergelegenheid voor & achter de woning;
- ✓ Mooie renovatie- en verduurzamingsmogelijkheden.



voorzijde van de woning. Achter de voordeur zien we een ontvangsthall die toegang geeft tot de open ruimte. In de entreehal bevinden zich de meterkast en het toilet. De woonkamer is straatgericht en de keuken bevindt zich in het verlengde van de entree. Via de keuken bereik je een tussenportaal dat doorgang geeft naar een slaapkamer of kantoor op de begane grond. Via de hal kom je in de berging. Vanuit de berging bereik je de trapopgang naar de eerste verdieping, de badkamer (voorzien van een douche en een wastafel) en de doorgang naar de achterdeur. Via de berging kun je ook naar

de voorzijde van de woning lopen.

Via de aparte ingang aan de rechterkant van de woning kom je in een entree die je begeleidt naar de keuken op de begane grond, een badkamer (voorzien van een wastafel en douche) en een aparte toiletgelegenheid. Via de vaste trap kom je op de eerste verdieping.

Het voorste gedeelte van de eerste verdieping hoort bij de entree die zich aan de rechterkant van de woning bevindt. Het achterste gedeelte van de eerste verdieping hoort bij de woning



met de entree aan de voorkant van de woning. Ook hier zijn mogelijkheden om dit in de toekomst anders in te richten.

Voorste gedeelte: overloop met doorgang naar drie kamers. Aan de voorkant bevindt zich een grote slaapkamer, recent in gebruik als woonkamer. Daarnaast is er een gesloten keuken, met de mogelijkheid om hier ook een slaapkamer van te maken. De derde kamer bevindt zich aan de achterzijde van dit voorste gedeelte.

Achterste gedeelte: overloop met toegang tot twee slaapkamers.

Op het voorste gedeelte van de woning bevindt zich een vlizotrap naar de bergzolder.

Achter het woonhuis is extra bergruimte gesitueerd. Voor een goede indruk adviseren wij de plattegronden te bekijken.







Mooie renovatie- en
verduurzamings-
mogelijkheden.





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



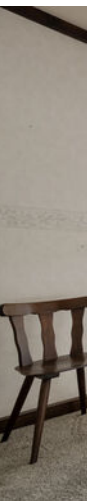
Maurice Mulder

Makelaar





Voldoende klus-
en bergruimte





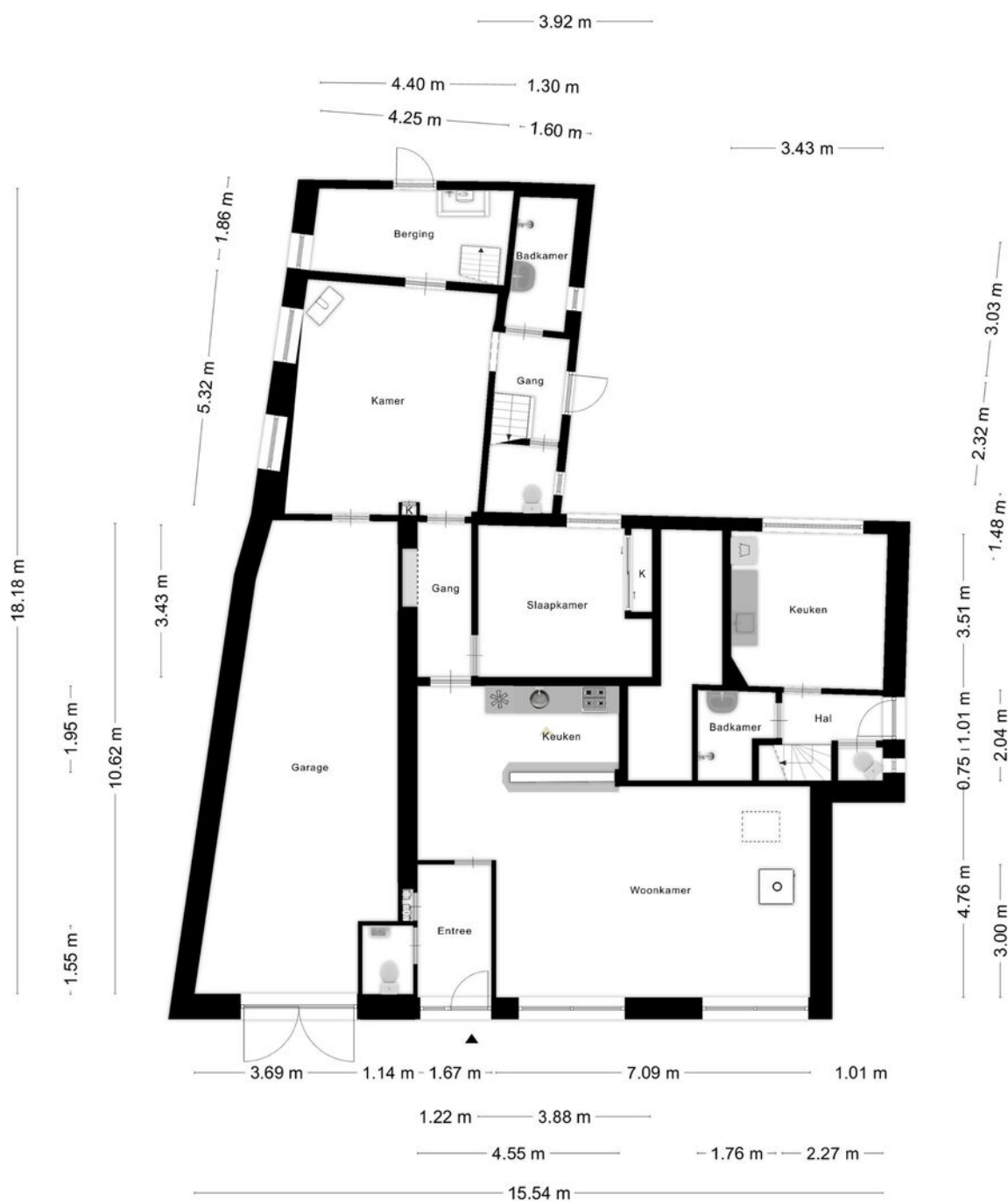




*Twee huisnummers,
wat mogelijkheden
biedt.*

BEGANE GROND

PLATTEGROND

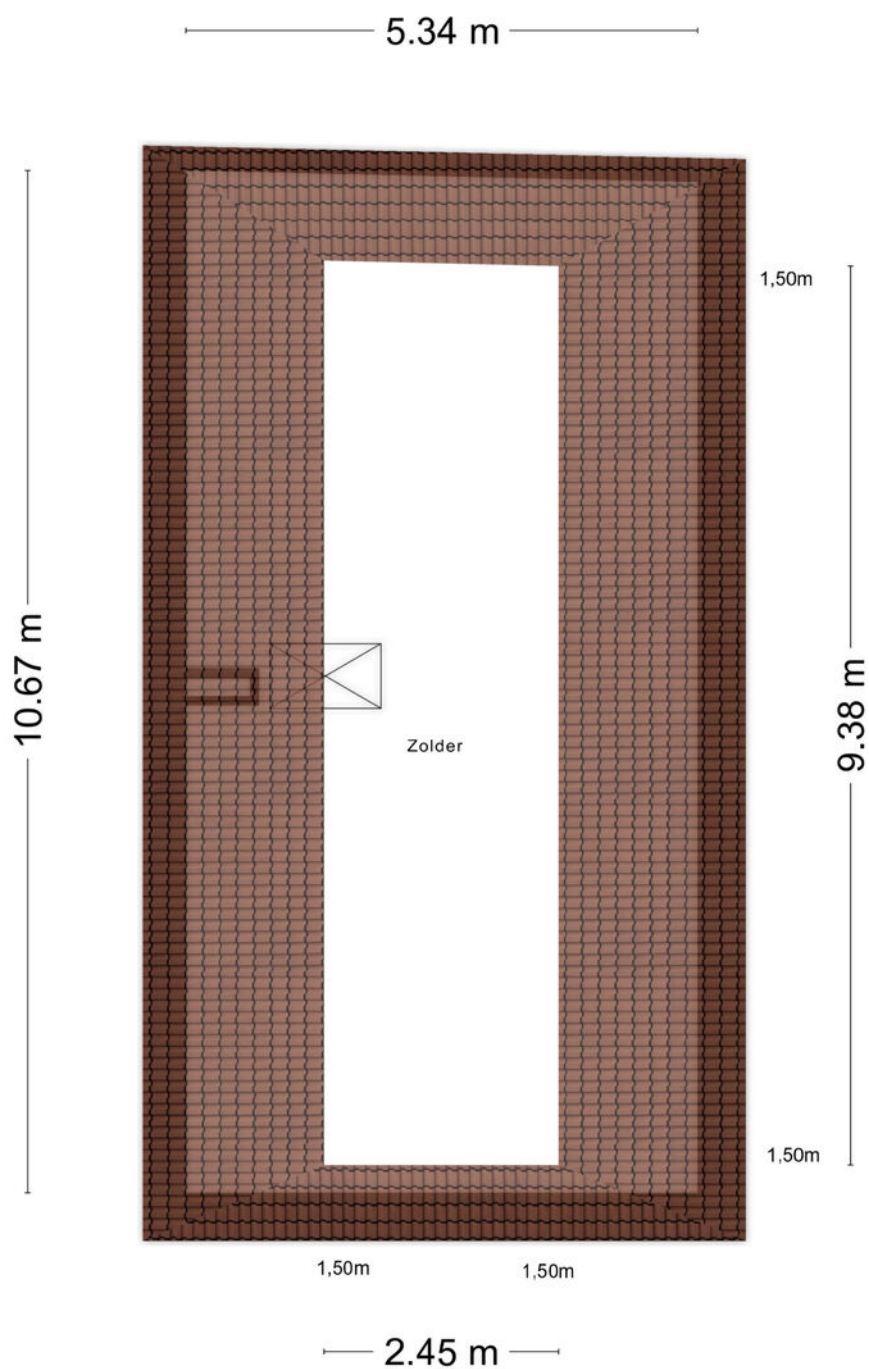


1e VERDIEPING

PLATTEGROND



2e VERDIEPING PLATTEGROND



Aantekeningen:



Lined paper for taking notes, featuring horizontal ruling lines.



*De woning biedt maar
liefst 6 slaapkamers!*









In de prijsstelling is rekening gehouden met technische en functionele veroudering binnenshuis

OVER DE BUURT

Buurtinformatie - Rijssen-Holten / Kern rand Zuid

LEEFTIJD



0 - 14: 20%

15 - 24: 14%

25 - 44: 23%

45 - 64: 23%

65+: 20%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 42%

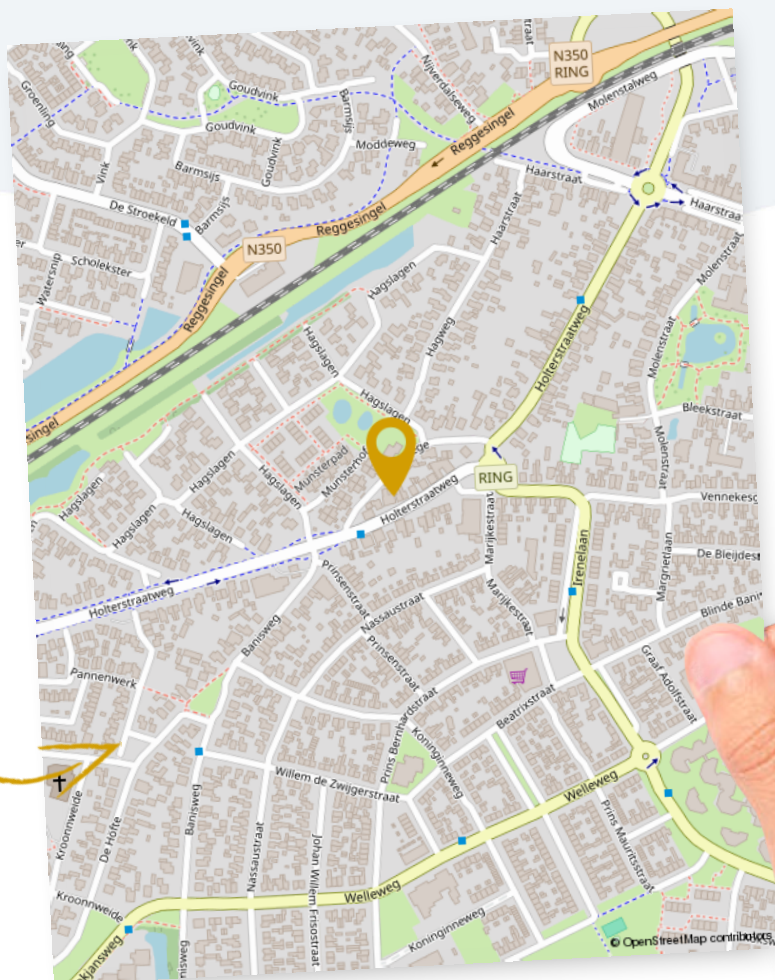
KOOP / HUUR



Koop: 78%

Huur: 22%

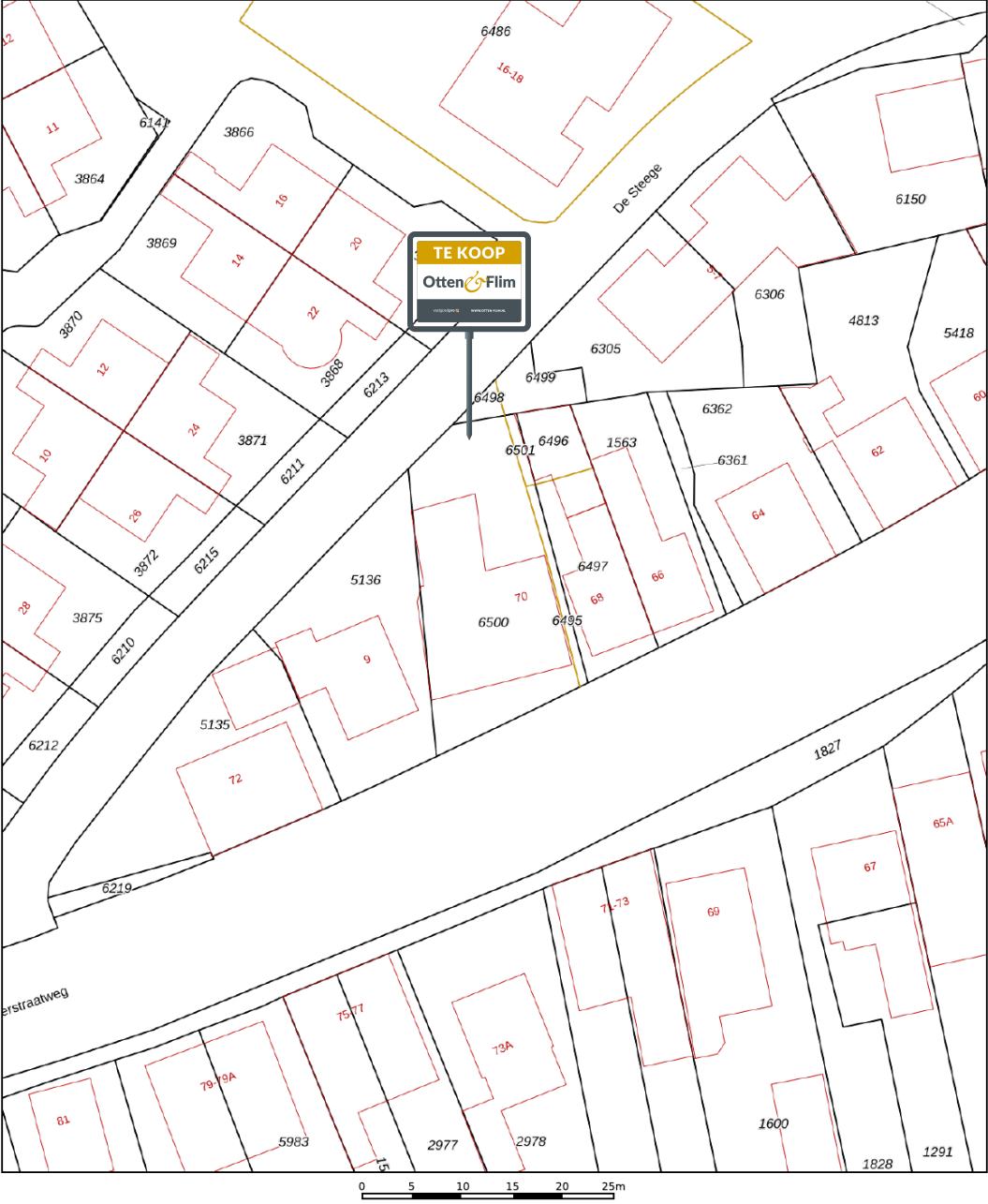
Een prachtige
locatie, een
woning met
potentie
in Rijssen



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Holterstraatweg 70



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rijssen

Sectie H

Perceel 6500

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

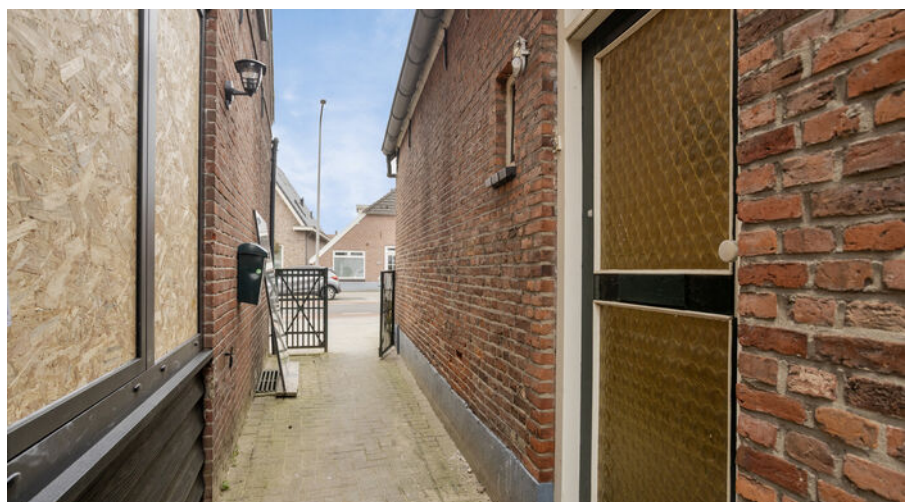
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



*Oriëntatie tuin
op het noorden*







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

“Alles verliep zoals van tevoren besproken was. Correct en deskundige verkoper, en netjes gekleed. We werden geregeld op de hoogte gehouden hoe het er voorstond met de biedingen van het huis.”

Fundareview geplaatst op: 13 februari 2026

“Het contact was prettig en laagdrempelig. De afspraken werden goed nagekomen. Het proces is soepel en snel verlopen. Ze hebben goede kennis van de woningmarkt. Ik zou iedereen de makelaars van Otten & Flim aanraden.”

Fundareview geplaatst op: 15 januari 2026

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

Gemiddelde
beoordeling:

9.6



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*



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

