

AKKER 43 | HOLTEN

€ 400.000 k.k.



STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL

WELKOM

Wij als team van Plaggemars Makelaars staan garant voor de kwaliteit van onze dienstverlening. Aangezien het kopen en verkopen van een woning een hele stap is, is het fijn om te weten dat u op onze zekerheid, deskundigheid en persoonlijke aandacht kunt rekenen. In ons team wordt jarenlange ervaring gecombineerd met jong enthousiasme en werken we op basis van gelijkheid aan één doel: het behartigen van uw belangen! Gedreven door passie en met optimale kennis van de woningmarkt staan wij graag voor u klaar. Graag ontmoeten we u binnenkort op ons kantoor om persoonlijk te bespreken wat we voor u kunnen betekenen.

De betrouwbaarheid van een NVM-Makelaar

Wij zijn aangesloten bij de NVM, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen. Dit betekent dat wij over de kennis en de juiste middelen beschikken om u op een betrouwbare en efficiënte manier van dienst te zijn. Daarnaast kunnen wij door het uitgebreide NVM-netwerk u uitstekend op de hoogte houden van de ontwikkelingen op de woningmarkt. U kiest voor de kwaliteit waar het NVM-logo voor staat.



Ga naar onze website voor de virtuele tour, 360 graden foto's en zonnegrens van de woning.

WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL

WOONOPPERVLAKTE

119 m²

INHOUD

417 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

126 m²

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4

VRAAGPRIJS

€ 400.000 k.k.

BESCHRIJVING

Welkom bij deze uitgebouwde tussenwoning, waar ruimte, comfort en modern woongemak perfect samenkomen. Dankzij de royale uitbouw op zowel de begane grond als de eerste verdieping is hier een uitzonderlijk grote en lichte leefruimte ontstaan - ideaal voor gezinnen en liefhebbers van comfortabel wonen.

Prettige ligging voor jong en oud
De woning is gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving, op steenworp afstand van een grote speeltuin, kinderopvang en basisschool. Daarnaast bevindt de dorpskern van Holten zich op loopafstand, net als het prachtige natuurgebied de Sallandse Heuvelrug - perfect voor wandel- en fietsliefhebbers.
Ook qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend: de woning ligt vlakbij de A1 en op loopafstand van het station.

Licht, ruimte en leefcomfort
Bij binnenkomst valt direct de ruimtelijkheid op. De uitgebouwde begane grond biedt een royale woonkamer met veel daglicht en een prettige indeling. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een strak interieur en aangenaam wooncomfort in alle seizoenen.
De ramen zijn volledig voorzien van horren, waardoor je optimaal kunt ventileren zonder ongewenste gasten.

De leefruimte is perfect geschikt voor een ruime zithoek én een grote eettafel — een heerlijke plek voor gezellige avonden met familie en vrienden.

Verdiepingen met extra leefruimte
Ook op de eerste verdieping profiteer je van de uitbouw, wat resulteert in extra ruime slaapkamers. De badkamer is modern uitgevoerd en eveneens voorzien van vloerverwarming, wat elke dag begint met een gevoel van luxe.

De zolderverdieping is uitgerust met een dakkapel voorzien van rolluik, waardoor hier een volwaardige extra kamer is ontstaan. Ideaal als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Buiten genieten
De tuin is praktisch ingericht en biedt ruimte om heerlijk buiten te zitten, te ontspannen of gezellig te barbecueën. Dankzij de prettige indeling is er een mooie balans tussen zon, rust en privacy.
Duurzaam en comfortabel wonen
De woning is voorzien van 6 zonnepanelen, wat bijdraagt aan lage energielasten en een duurzame toekomst. Comfort en energiezuinig wonen gaan hier hand in hand, passend bij de eisen van deze tijd.

BESCHRIJVING

Kenmerken

Bouwjaar: 2014

Perceel: 126 m²

Woonoppervlak: 119 m²

Inhoud: 417 m³

Energielabel: A

Pluspunten op een rij

- Uitgebouwde tussenwoning
- Uitbouw op begane grond én eerste verdieping
- Zeer royale leefruimte
- Kindvriendelijke ligging nabij speeltuin, kinderopvang en basisschool
- Dorpskern Holten en Sallandse Heuvelrug op loopafstand
- Goede bereikbaarheid: nabij A1 en NS-station
- 6 zonnepanelen
- Vloerverwarming op begane grond en in de badkamer
- Volledig voorzien van horren
- Zolder met dakkapel en rolluik
- Moderne badkamer
- Praktische, fijne tuin
- Instapklaar en goed onderhouden

Samengevat

Deze woning biedt verrassend veel ruimte, modern wooncomfort én een ideale ligging voor gezinnen en natuurliefhebbers. Met voorzieningen, natuur, openbaar vervoer en uitvalswegen binnen handbereik is dit een heerlijk huis op een zeer complete locatie.



STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





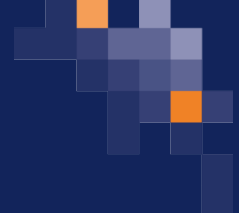
STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!



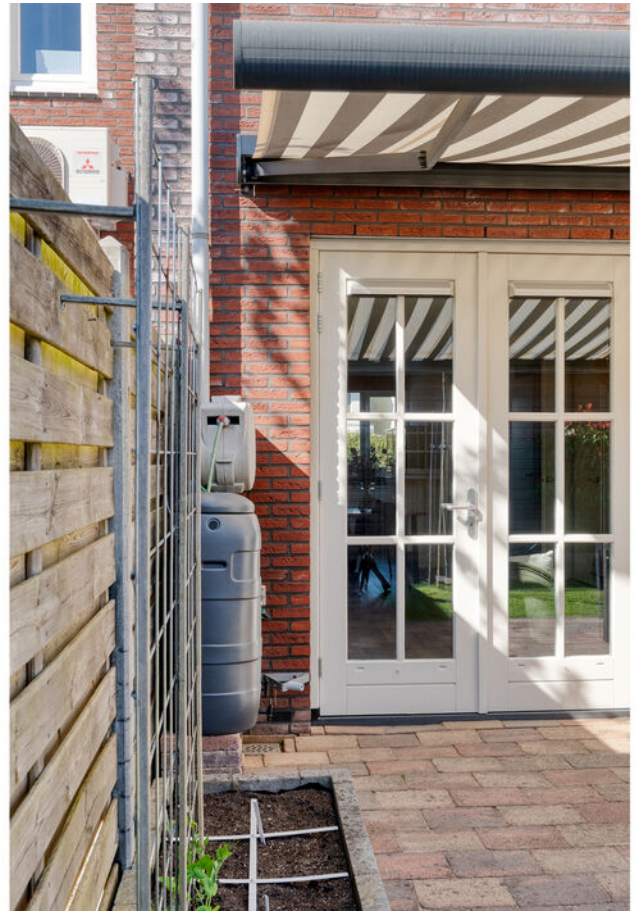


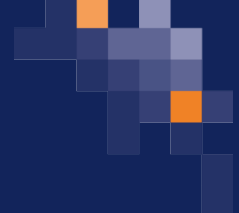
STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





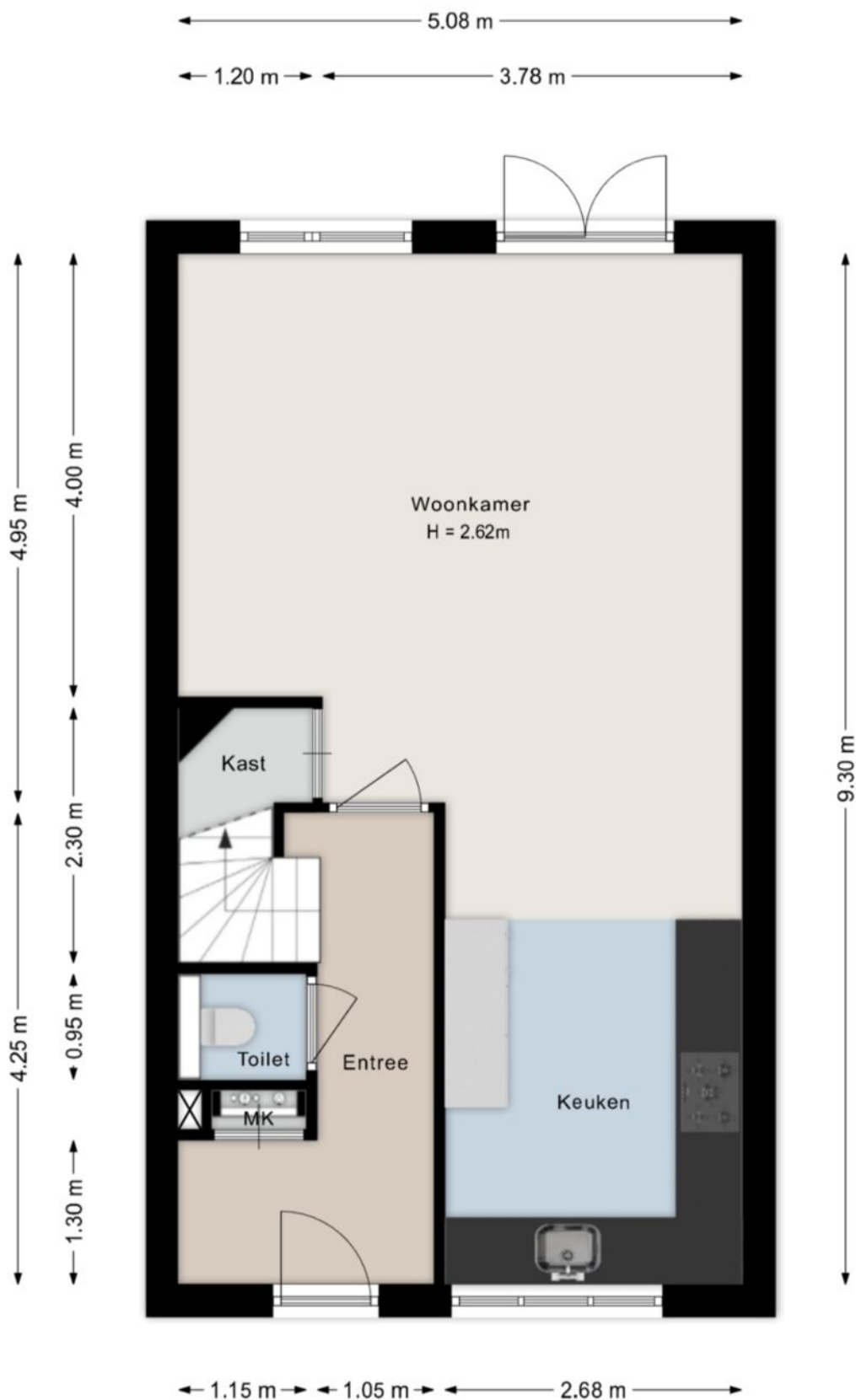
STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





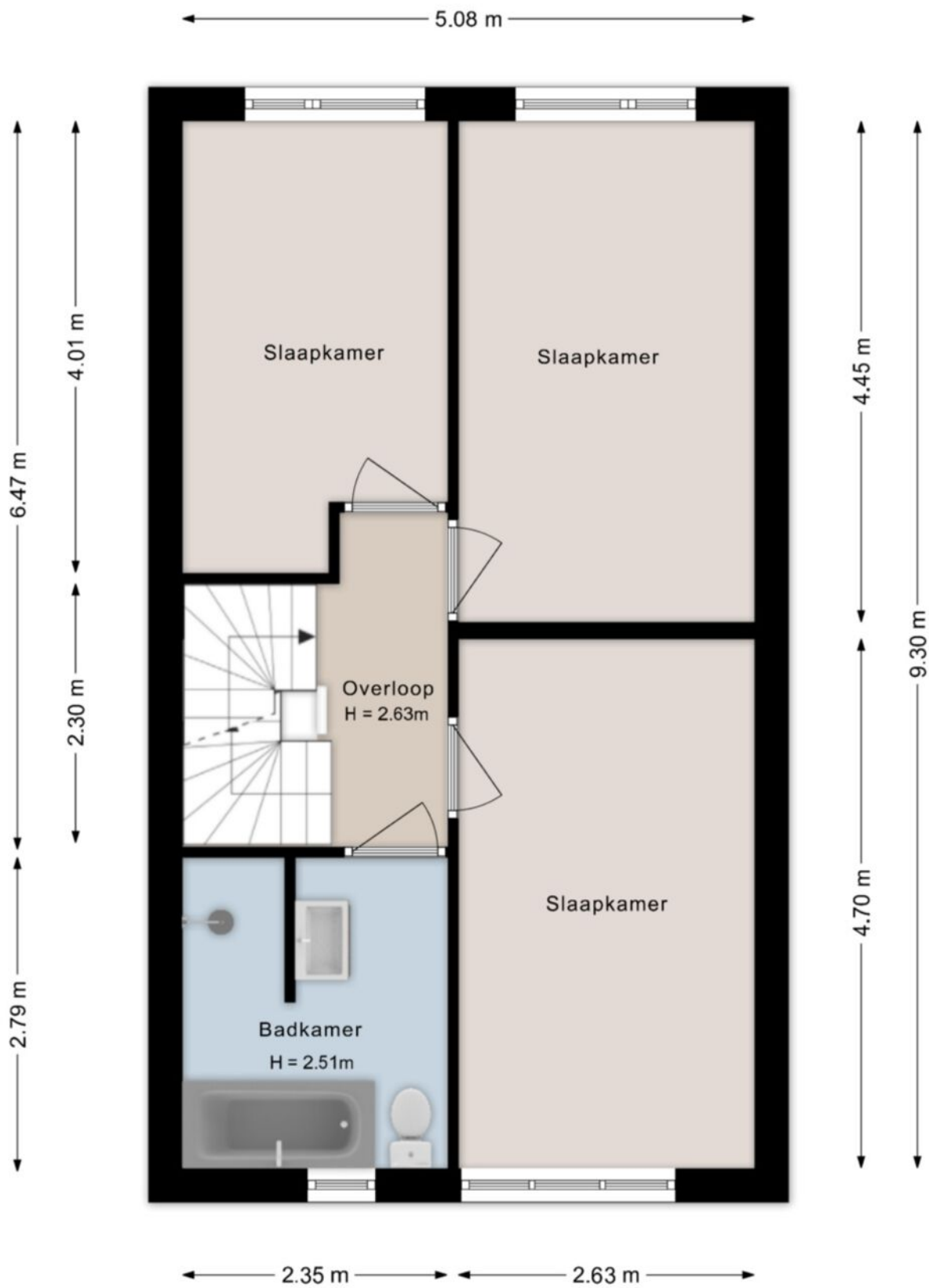
STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

PLATTEGROND



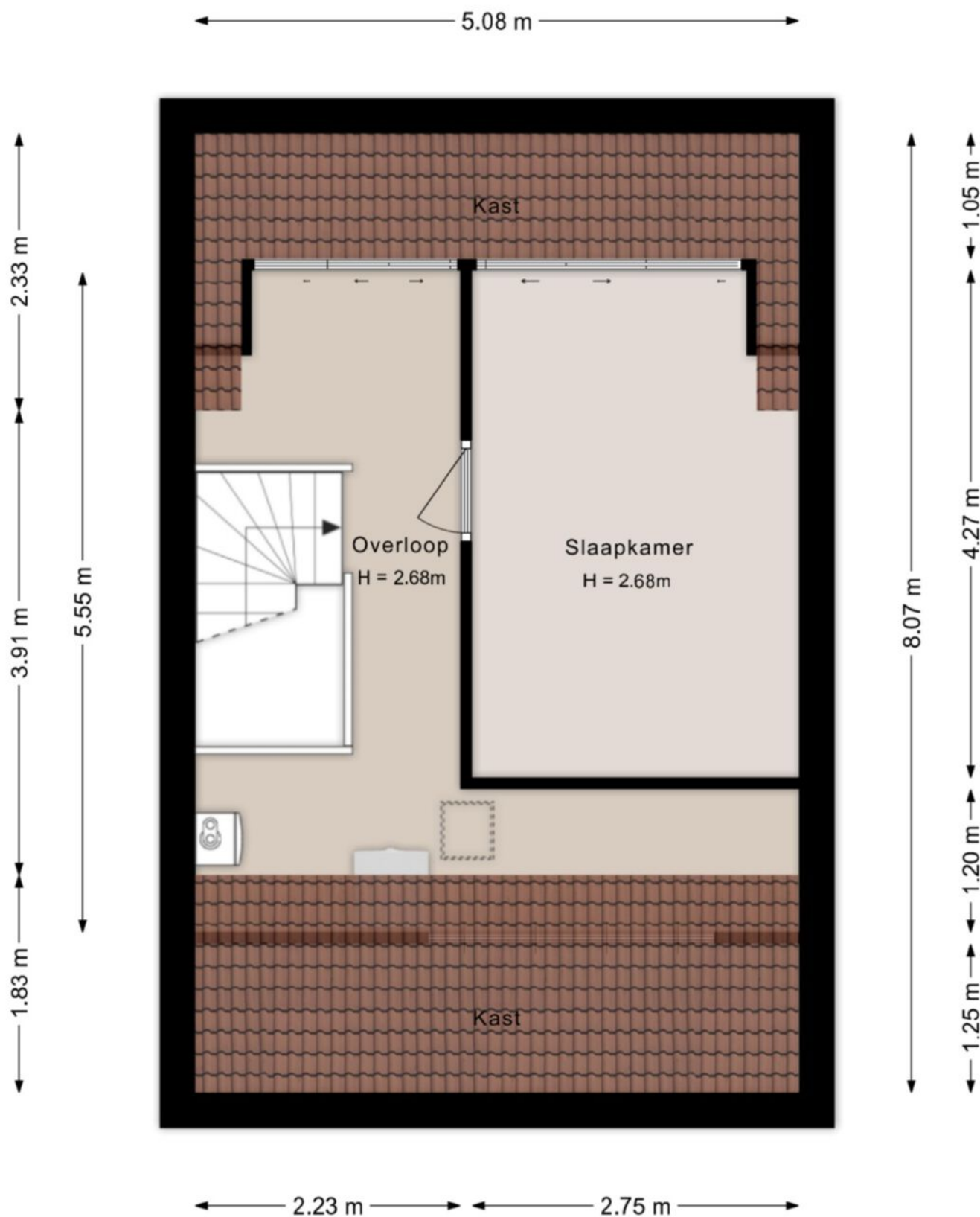
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

PLATTEGROND



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

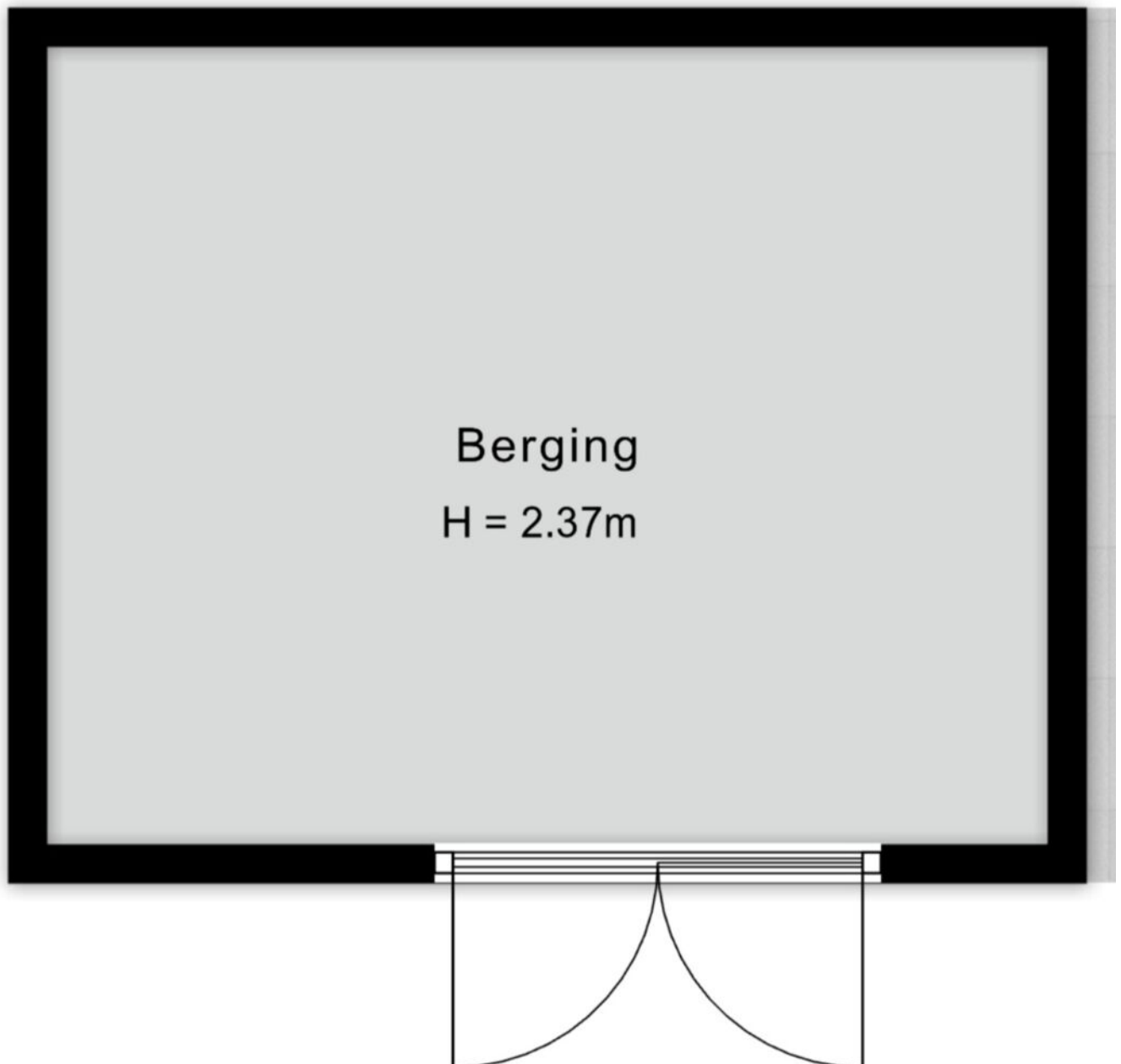
PLATTEGROND



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

PLATTEGROND

← 3.80 m →




s – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

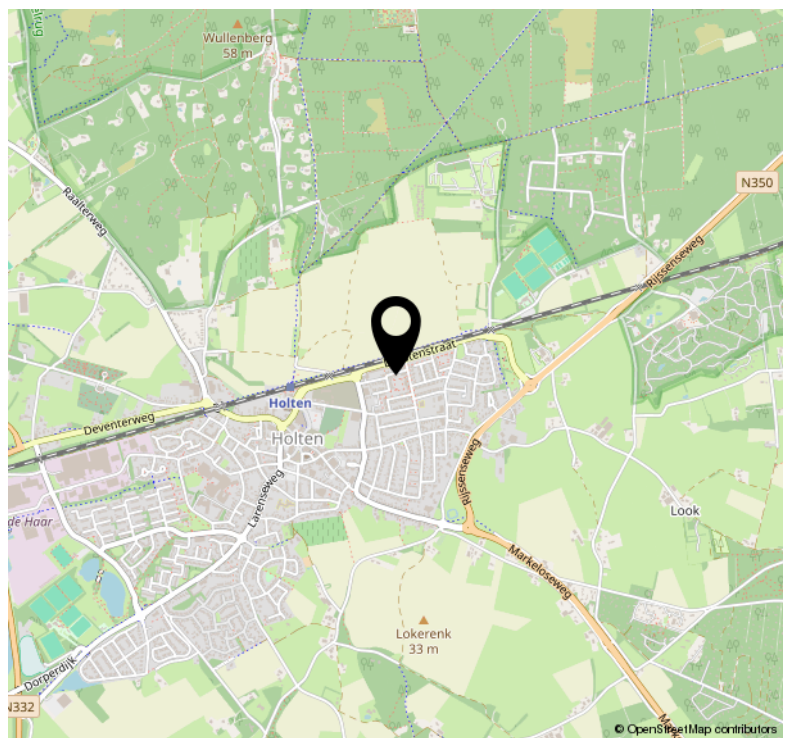
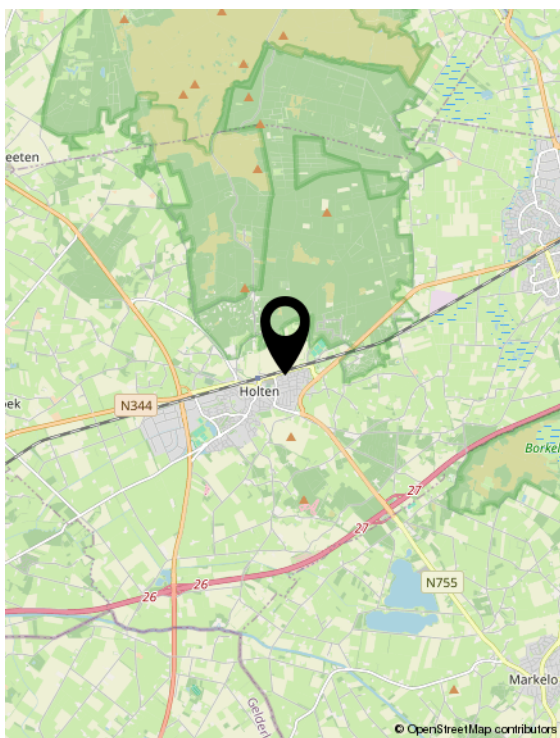
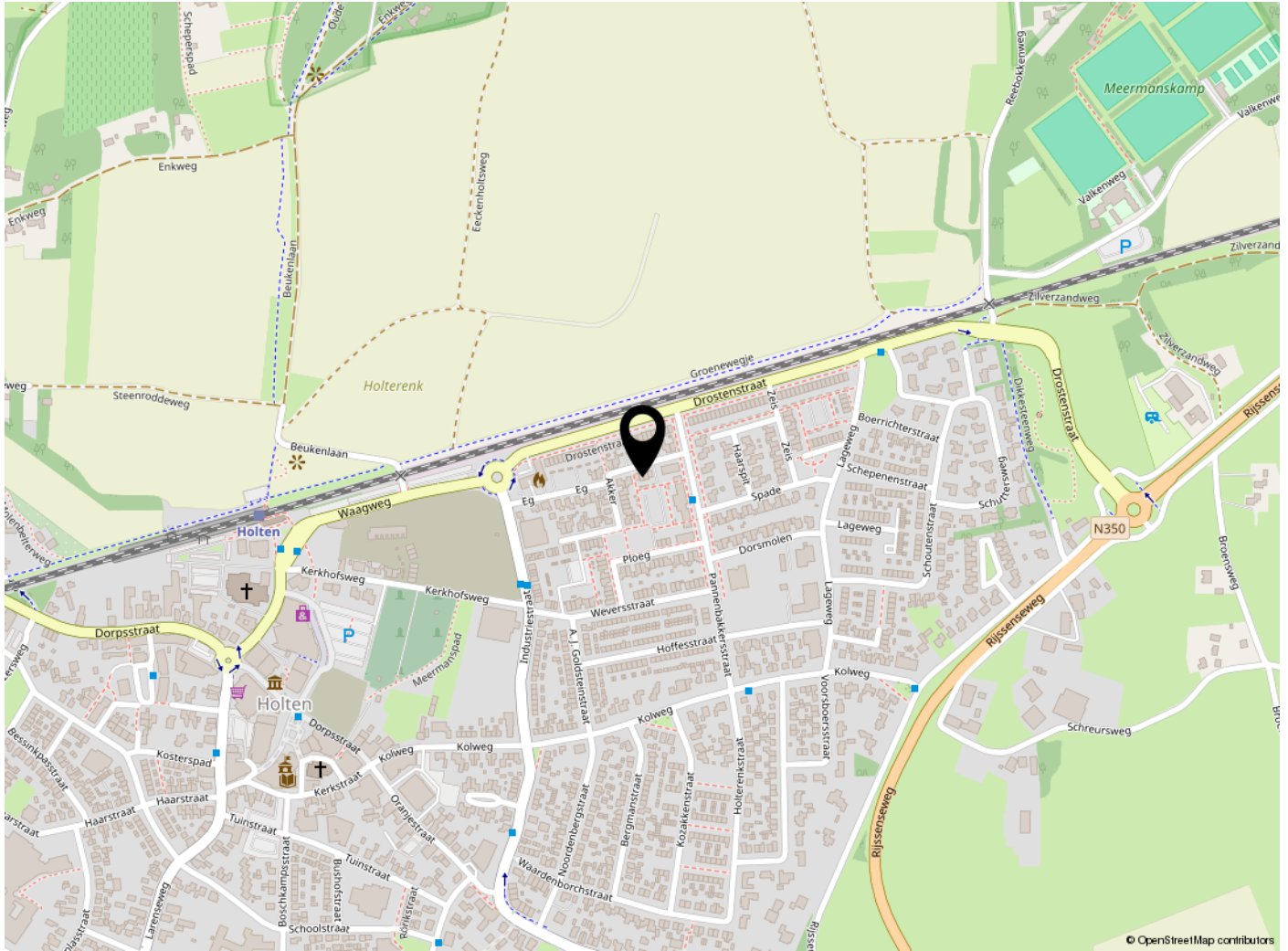
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Holten
—	Huisnummer	Sectie		F
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		6138
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- TV meubel		X		
- Zolder inbouwkasten	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Plisee keuken	X			
- 3x Gordijnen slaapkamers		X		
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Overig, te weten				
- Spiegel kinderkamer		X		
- Hal inrichting (kapstok, spiegel, schoenenkast)		X		
- Wandplank speelgoedkeukentje beneden		X		
- Traphekjes			X	
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- vaatwasser	X			
Keukenaccessoires, te weten				
- Keuken planken	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- Badkamer hangkast	X			
- Badkamerspiegel	X			
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Regentonnen	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tuinslanghaspel		X		
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X	
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			

WONEN IN RIJSSEN- HOLTEN



De gemeente Rijssen- Holten ligt in het welbekende mooie omgeving van Twente en Salland. Dat komt voornamelijk door het prachtige landschap, de rust en ruimte. Omgeven door Nationaal Park Sallandse Heuvelrug & Twents Reggedal, het agrarische coulisselandschap en de kabbelende Regge vindt u hier de perfecte balans tussen ruimte, groen en de gezelligheid van de bruisende stad voor wooncomfort. Het inwonersaantal van Rijssen-Holten is inmiddels: 38.090 inwoners.

Bij de gemeentelijke herindeling in 2001 werd de Twentse gemeente Rijssen met de Sallandse gemeente Holten samengevoegd tot de nieuwe gemeente Rijssen-Holten.

Samen bieden zij al jaren vele voorzieningen die van de gemeente een veelzijdige plek maakt om te wonen, werken en recreëren. Zo zijn er schitterende natuurgebieden waar u heerlijk kunt wandelen, fietsen en ontspannen, is de bruisende stad zes dagen per week geopend en worden er geregeld evenementen georganiseerd met als hoogtepunt de Triathlon Holten en de Ronde van Overijssel.

Rijssen-Holten ligt aan de zuidkant van de provincie Overijssel en grenst aan de gemeenten Raalte, Deventer, Bathmen, Gorrssel, Hof van Twente, Wierden en Hellendoorn. De bereikbaarheid is goed. Met de A1, N35 en de goede wegverbindingen tussen Raalte en Holten en tussen Hellendoorn en Rijssen bent u snel op de plek van bestemming.

Daarbij kan er gebruik gemaakt worden van de spoorlijnen tussen Almelo en Apeldoorn. Verder kunt u hier gebruik maken van de zijtak Almelo en Deventer voor de spoorlijnen tussen Utrecht en Enschede. Een andere belangrijke noord-zuidverbinding in het gebied is de Toeristenweg door Nationaal Park Sallandse Heuvelrug & Twents Reggedal.

Rijssen - Holten kent de volgende woonwijken:

- Stad Rijssen: Kern Rijssen, Kern rand Noord, Oost en Zuid;
- Stadsrand: Lenfert en omgeving: De Delle, Braakmanslanden, Dannenberg, Veeneslagen en Opbroek;
- Buitengebied Rijssen: Verspreide huizen: Ligtenberg, Zuidrand en Nieuwland;
- Holten: Holten- Kom en de Kol, Holten- De Haar, Holten, De Holterberg, Villaterrein Look, De Beuseberg, Lukensveld en Liesen;
- Bedrijventerrein Holten: Industrierrein de Haar en Vletgaarsmaten;
- Buitengebied Holten: Buurtschappen: Neerdorp, Holterbroek, Beuseberg, Espelo, Borkeld, Look, Holterberg, Lichtenberg, Dijkerhoek kern en Verspreide huizen Dijkerhoek;
- Bedrijventerrein Rijssen: De Mors en Plaagslagen;
- Recreatiegebied de Borkeld: Zomerhuisjesterrein De Borkeld.

move.nl

Wij hopen dat u tijdens de bezichtiging een goede indruk heeft gekregen van de woning. Toch kunnen wij ons voorstellen dat u alles graag nog eens door wil lezen. Dat kan! Bij het maken van de afspraak voor de bezichtiging heeft u een mail ontvangen van Move. Als u inlogt op uw account kunt u alle informatie vinden over deze woning en zelfs een bieding doen op de woning.

Wat vind ik in mijn Move account?

- deze brochure
- vragenlijst
- lijst van zaken
- online biedingsformulier

Middels het online biedingsformulier in Move kunt u een bod uitbrengen op de betreffende woning. Wanneer wij deze hebben ontvangen nemen wij contact met u op.

Heeft u nog vragen? Neem gerust contact met ons op!

DISCLAIMER

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de 'lijst van roerende zaken'.

Onderzoeksplicht & meldingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van alle mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper alsmede uit eigen waarneming ter plaatse. Doel=> de koper zo goed mogelijk te informeren en te voldoen aan de op verkoper rustende meldingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en of de woning de eigenschappen bezit die hij redelijkerwijs mag verwachten. Wij adviseren u een (bouwkundig) deskundige in te schakelen/

Financiering/hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Plaggemars Makelaars kan u doorverwijzen naar financiële specialisten. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning.

Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en/of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gunning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontnemen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Bouwkundige risico's

Indien de woning is gebouwd voor 1990 bestaat de kans dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbest houdende materialen kan voortvloeien.

Koopovereenkomst en waarborgsom/bankgarantie

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de kopende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Wij kunnen bijvoorbeeld uw gegevens en wensen noteren in ons 'zoekersbestand' en u op de hoogte houden van ons nieuwe en gewijzigde woningaanbod. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er 'een bod op de woning ligt'. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!



Plaggemars Makelaars

Tolgaarde 1

7642 EZ Wierden

T (0546) 57 12 72

info@plaggemarsmakelaars.nl

www.plaggemarsmakelaars.nl

