



Bergmanstraat 26
7451 GM Holten

Bulsink

MAKELAARS

dé makelaar van huis uit!

Dé makelaar waar u welkom bent voor advies en bemiddeling op maat. Ook nu de woningmarkt aantrekt doet u er goed aan te kiezen voor een ervaren makelaar. Een makelaar die de markt kent, vakkundig is, de tijd voor u neemt, en samen met u kijkt naar uw wensen en behoeften. Persoonlijke betrokkenheid en een prettige samenwerking is wat Bulsink Makelaars u biedt, en niet alleen tijdens kantooruren. Bulsink Makelaars adviseert en bemiddelt bij de verkoop van uw woning, de aankoop van een nieuwe woning, verhuur van uw woning, maar ook voor allerhande bijkomende zaken zoals taxaties bent u hier aan het juiste adres!

Bulsink makelaars is dé makelaar die u kan helpen, u kunt altijd telefonisch contact opnemen voor inlichtingen of een vrijblijvend gesprek.

VBO  MAKELAAR

 funda

 INWWI

Wim
Bulsink

Nick
Bulsink



Inleiding



Heerlijk rustig wonen in de geliefde woonwijk De Kol – jouw ideale twee-onder-een-kapwoning!

Ben jij op zoek naar een ruime woning in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving? Dan is deze aantrekkelijke twee-onder-een-kapwoning met vrijstaande garage in de populaire woonwijk De Kol precies wat je zoekt. Deze woning combineert een praktische indeling met volop leefruimte, veel lichtinval en een fijne buitenbeleving – ideaal voor gezinnen én stellen die net dat beetje extra ruimte waarderen.





KENMERKEN

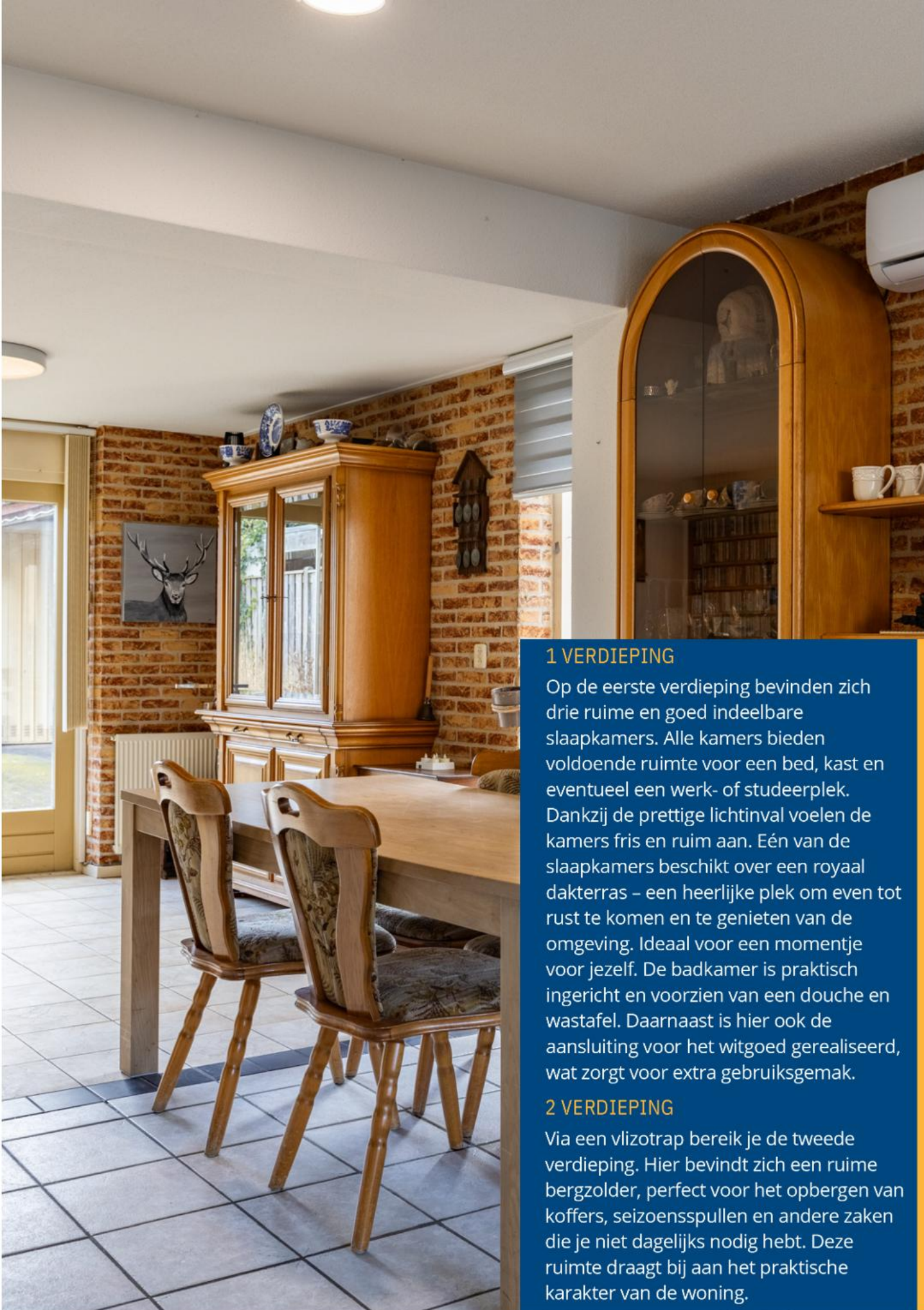
Vraagprijs:	€ 444.000,- k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Type object:	Geschakelde woning
Bouwjaar:	1972
Kadastrale gegevens:	Holten, F, 3845
Perceeloppervlakte:	279 m ²
Woonoppervlakte:	circa 120 m ²
Overige inpandige ruimte:	circa 13 m ²
Inhoud:	circa 459 m ³
Externe bergruimte:	--
Gebouw.geb. buitenruimte:	circa 5m ²



Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken op de begane grond. Vanuit hier stap je de keuken binnen, die is opgesteld met een functioneel keukenblok en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keuken biedt voldoende werk- en opbergruimte en vormt een prettige plek om dagelijks te koken. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken. Deze ruimte is ideaal voor extra opslag, het plaatsen van witgoed en het creëren van een nette, opgeruimde woonomgeving. Hier heb je bovendien extra mogelijkheden voor bijvoorbeeld een tweede koelkast, vriezer of provisieruimte. De woonkamer is zonder twijfel het kloppend hart van de woning. Wat direct opvalt is de royale opzet en de aangename lichtinval dankzij de grote raampartijen. Dit zorgt voor een open en uitnodigende sfeer. De aanwezige gaskachel brengt niet alleen warmte, maar ook een gezellige en knusse ambiance tijdens de koudere maanden. Daarnaast zorgt de airconditioning ervoor dat het in de zomer heerlijk koel blijft – optimaal wooncomfort in elk seizoen. De openslaande deuren verbinden binnen moeiteloos met buiten. Je loopt zo het terras op, waar je kunt genieten van rust, privacy en het buitenleven.



1 VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime en goed indeelbare slaapkamers. Alle kamers bieden voldoende ruimte voor een bed, kast en eventueel een werk- of studeerplek. Dankzij de prettige lichtinval voelen de kamers fris en ruim aan. Eén van de slaapkamers beschikt over een royaal dakterras – een heerlijke plek om even tot rust te komen en te genieten van de omgeving. Ideaal voor een momentje voor jezelf. De badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een douche en wastafel. Daarnaast is hier ook de aansluiting voor het witgoed gerealiseerd, wat zorgt voor extra gebruiksgemak.

2 VERDIEPING

Via een vlizotrap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime bergzolder, perfect voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt. Deze ruimte draagt bij aan het praktische karakter van de woning.





BIJZONDERHEDEN

- Kaveloppervlak 300m²
- Woonoppervlak 106m²
- Inhoud 419m³
- 10 zonnepanelen
- Atag combiketel bij 2025
- Energielabel C
- Bouwkundige keuring ter inzage
- De woning wordt verkocht met de clausule As is where is

Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan, kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.





















Plattegronden

Begane grond



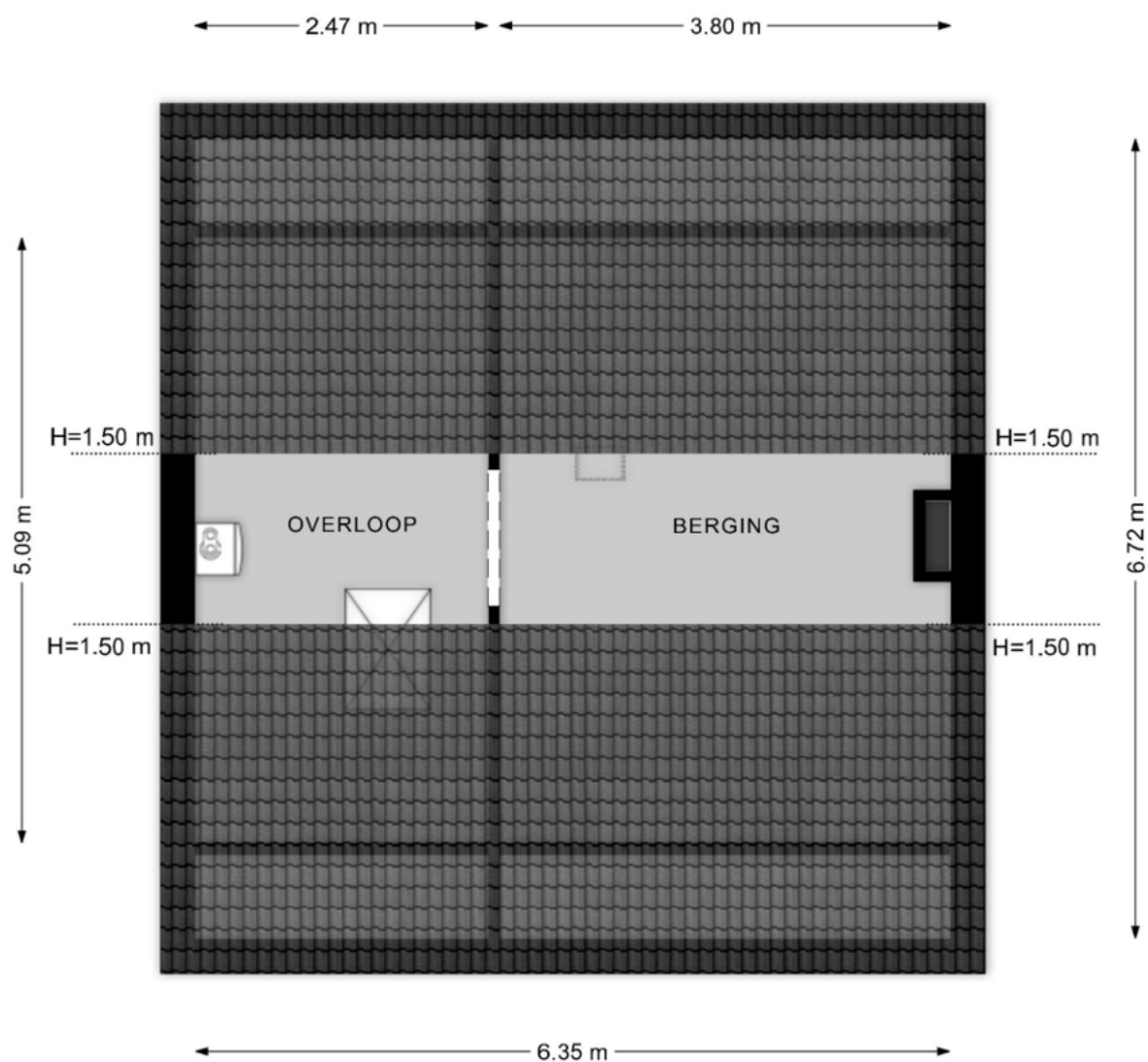
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. - RegioLabel

Plattegronden

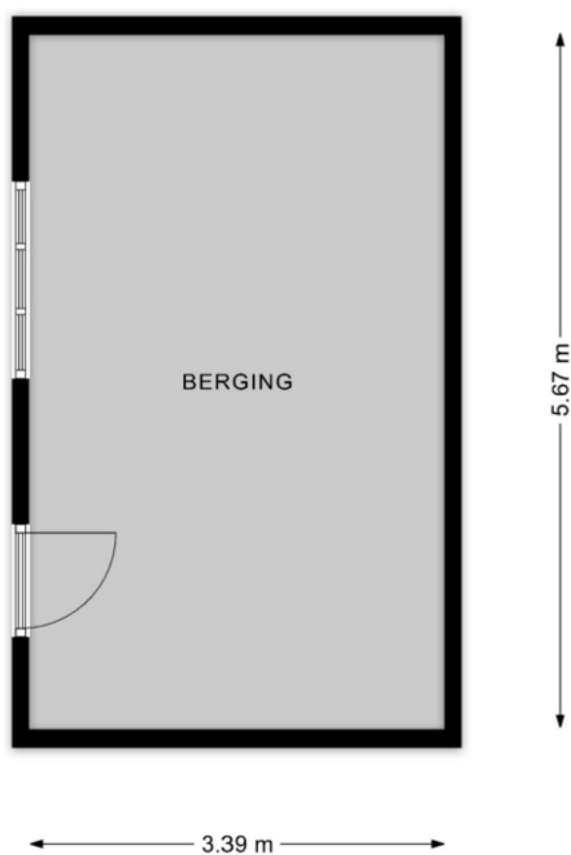
Eerste verdieping



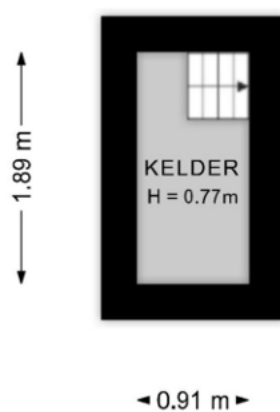
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. - RegioLabel



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. - RegioLabel



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. - RegioLabel



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. - RegioLabel

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: k24



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Holten Sectie F Perceel 3169</p> <p>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.</p>	
--	---	---

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
947983508

Datum registratie
14-04-2026

Geldig tot
09-04-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.	
3 Daken	+	++
4 Vloeren	+/-	++
5 Ramen	+/-	++
6 Buitendeuren	+/-	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	2250 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



8,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

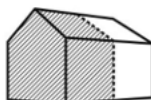
Bergmanstraat 26
7451GM Holten
BAG-ID: 1742010000002734

Detailaanduiding

Bouwjaar 1964
Compactheid 2,02
Vloeroppervlakte 116m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

EJ van der Stege

Certificaathouder

Energielabel Koepel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 012382

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

8772.4761.2384

KvK-nummer

99186047

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



Algemene informatie

MEDEDELINGSPLICHT & ONDERZOEKSP LICHT

De verkoper van een onroerende zaak heeft een mededelingsplicht. Dat 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 mede te delen. Deze informatie heeft de verkoper verstrekt in de 'vragenlijst voor verkoop'. Wanneer u serieuze belangstelling heeft in deze woning dan kunt u bij ons deze vragenlijst opvragen, evenals de eigendomsakte waarin eventuele erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen in opgenomen zijn.

Daarnaast heeft u als koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning die eigenschappen zal bezitten die hij redelijkerwijs mag verwachten. Het verdient dan ook een aanbeveling een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

KOOPAKTE

Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden wordt door ons kantoor een koopakte gemaakt conform het model van de VBO. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie en dergelijke), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor

zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze indien van toepassing opgenomen in de koopakte.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

De termijn die wordt opgenomen in de koopakte voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde (bijvoorbeeld voor een financiering) is 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders (schriftelijk) is afgesproken.

WAARBORG SOM / BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 8 weken na de mondelinge totstandkoming van de overeenkomst, een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet. Indien er een bankgarantie wordt afgegeven dient dit te geschieden door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

BEDENKTIJD

Een consument die een woning koopt, heeft op grond van de Wet Koop Onroerende Zaken 3 dagen bedenktijd. Binnen die termijn kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De bedenktijd begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24:00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel

uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De makelaar legt u de verdere details over de bedenktijd graag uit.

VRIJBLIJVENDE AANBIEDING

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw-) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.

KOSTEN VOOR DE KOPER

Voor u zijn bij een transactie de nagenoemde kosten van toepassing:

- Overdrachtsbelasting: Kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning.
- Kopers van 35 jaar of ouder die een woning gaan kopen/wonen betalen 2% overdrachtsbelasting. Beleggers betalen 10,4% overdrachtsbelasting.
- notariskosten van de transportakte en

hypotheekakte

- financieringskosten welke afhankelijk zijn van de hoogte van de benodigde hypotheek.
- Kadastraal recht
- Verrekening van de eigenaarslasten over het lopende jaar

RECREATIE WONING

Voor u zijn bij een transactie de nagenoemde kosten van toepassing:

- 10,4% overdrachtsbelasting
- notariskosten van de transportakte en hypotheekakte
- financieringskosten welke afhankelijk zijn van de hoogte van de benodigde hypotheek
- Kadastraal recht
- Verrekening van de eigenaarslasten over het lopende jaar
- Forensenbelasting en verdere kosten inzichtelijk bij de gemeente Rijssen - Holten.

Indien deze woning toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij, indien gewenst, voor u op zoek gaan naar een andere woning.

Mocht u op dit moment eigenaar zijn van een woning dan geven wij u graag een indicatie van de te verwachten opbrengst en inzicht in de verkoopmogelijkheden. Buiten deze brochure doen wij nog veel meer voor u om een woning te verkopen.

Wij willen u hartelijk danken voor de belangstelling die u heeft getoond voor deze woning.

Voor uw overige vragen of een bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.



Bulsink

MAKELAARS
dé makelaar van huis uit!

Lareneweg 12 7451 EN Holten

0548 - 21 22 79

info@bulsinkmakelaars.nl
www.bulsinkmakelaars.nl

OPENINGSTIJDEN

Flexibel voor u geopend
altijd voor u bereikbaar

