



Erve Joost 13, Holten

Vraagprijs € 625.000,- k.k.



RobersVincent
Makelaars



Wonen

www.robervincent.nl



Omschrijving van de woning



In de rustige en gewilde woonwijk De Beuseberg staat deze royale 2-onder-1-kapwoning met een grote oprit, carport met lichtstraat, verzorgde voor- en achtertuin en een inpandige garage. De woning biedt uitzonderlijk veel ruimte, waaronder een grote tuingerichte woonkeuken (2023), maar liefst 7 slaapkamers en een heerlijke overkapping in de achtertuin. Een ideaal huis voor gezinnen die op zoek zijn naar comfort, leefruimte, gemak en rust.

Volledig gemeubileerde overname behoort tot de mogelijkheden.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de entree met toilet en meterkast bereikt u de lichte woonkamer aan de voorzijde. Deze ruimte is uitgerust met een airco-unit en kan met aluminium schuifdeuren met glas worden afgescheiden van de woonkeuken. Aan de tuinzijde ligt de royale woonkeuken, in 2023 vernieuwd en uitgerust met een lichtstraat en een ruime raampartij. Via de brede schuifpui heeft u direct toegang tot de achtertuin.

De luxe keuken is uitgerust met een kook- en spoeliland, inductiekookplaat, afzuigkap, twee combi-oven/magnetrons, een vaatwasser op hoogte, grote koelkasten en grote vriezer, koffiehoeke en veel kastruimte.

Vanuit de keuken is er toegang tot de inpandige garage, die is voorzien van een kastenwand, gaskachel en een praktische smeerput.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over maar liefst vijf slaapkamers, waarvan twee boven de garage. De badkamer is compleet uitgerust met een bad, inloopdouche met stortdouche, dubbele wastafel met meubel, spiegelkast, toilet en designradiator. Op de eerste verdieping bevinden zich twee airco-units.





Omschrijving van de woning

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevinden zich nóg meer verrassende ruimtes: een extra slaapkamer boven de garage met bergruimte en dakkapel (2024, voorzien van rolluik) én een grote kamer die uitstekend geschikt is als slaap, werk- of hobbyruimte. Dankzij twee grote dakramen valt hier veel daglicht binnen. Ook vindt u hier de opstelling voor de wasmachine en droger en de vierde airco-unit.

Tuin:

De woning beschikt over zowel een fraai aangelegde, moderne voor- als achtertuin. De achtertuin is voorzien van een afsluitbare overkapping en is stijlvol en praktisch ingericht. Dankzij de robotgrasmaaier, het automatische bewateringssysteem met druppelleiding en gazonsproeier, gevoed door een bron, is de tuin bijzonder onderhoudsvriendelijk. De verzorgde voortuin, ook met automatische beregening, geeft de woning bovendien een nette en uitnodigende uitstraling.

Ligging:

De woning ligt in de rustige woonwijk De Beuseberg, aan de rand van het buitengebied met volop wandel- en fietsmogelijkheden. Uitvalswegen en voorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar, waaronder twee basisscholen op loopafstand.

Bijzonderheden:

- de inventaris kan worden overgenomen
- 21 zonnepanelen met een jaarlijkse opbrengst van ca. 8.000 kWh
- vloerverwarming op de begane grond
- 4 airco-units
- cv-ketel (ca. 2 jaar oud) met voorbereiding voor warmtepomp
- inpandige garage met kastenwand, gaskachel en smeerput
- fraai aangelegde tuin met robotmaaier en automatisch bewateringssysteem
- Ruime overkapping met glazen schuifwanden, die is voorbereid met water aan- en afvoer voor een buitenkeuken.
- Ruime parkeergelegenheid; door grindmatten versterkte voortuin, aan zij- en voorkant, maakt dat er plek is voor 4 auto's.

Een woning met enorm veel leefruimte, een prachtige woonkeuken en een heerlijk verzorgde tuin – absoluut de moeite waard om te komen bekijken!

Kenmerken van de woning



Algemeen

Vraagprijs	€ 625.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning
Bouwjaar	1992

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	162 m ²
Overige inpandige ruimte	25 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	23 m ²
Externe bergruimte	15 m ²
Perceeloppervlakte	347 m ²
Inhoud	640 m ³

Indeling

Aantal kamers	9
Waarvan slaapkamers	6
Voorzieningen	mechanische ventilatie, airconditioning, glasvezel kabel, zonnepanelen

Energie

Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hr glas
Verwarming	Cv ketel
Warm Water	Cv ketel
CV-ketel	Remeha 2023

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
---------	------------------------------



Woonkamer









Woonkeuken

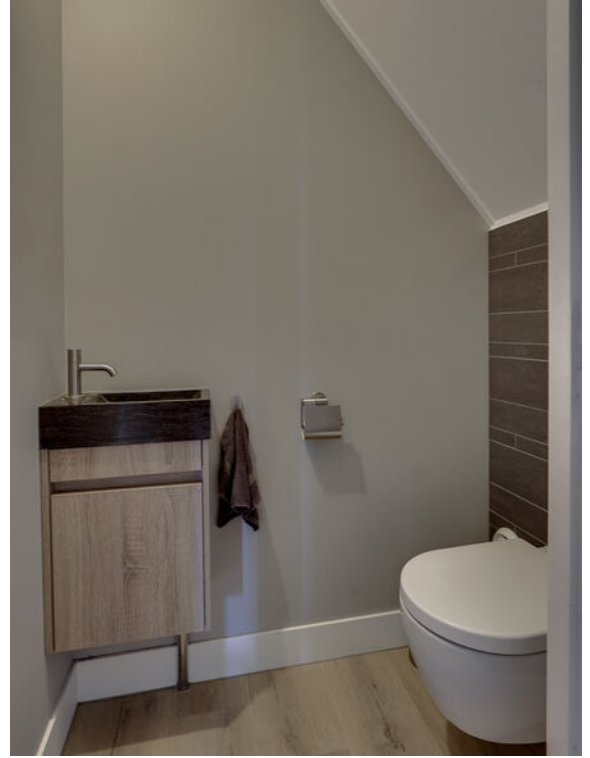








Entree / hal, toilet en overloop





1e verdieping











Badkamer









2e verdieping

















Avondpresentatie









Garage



Erve Joost 13 - 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

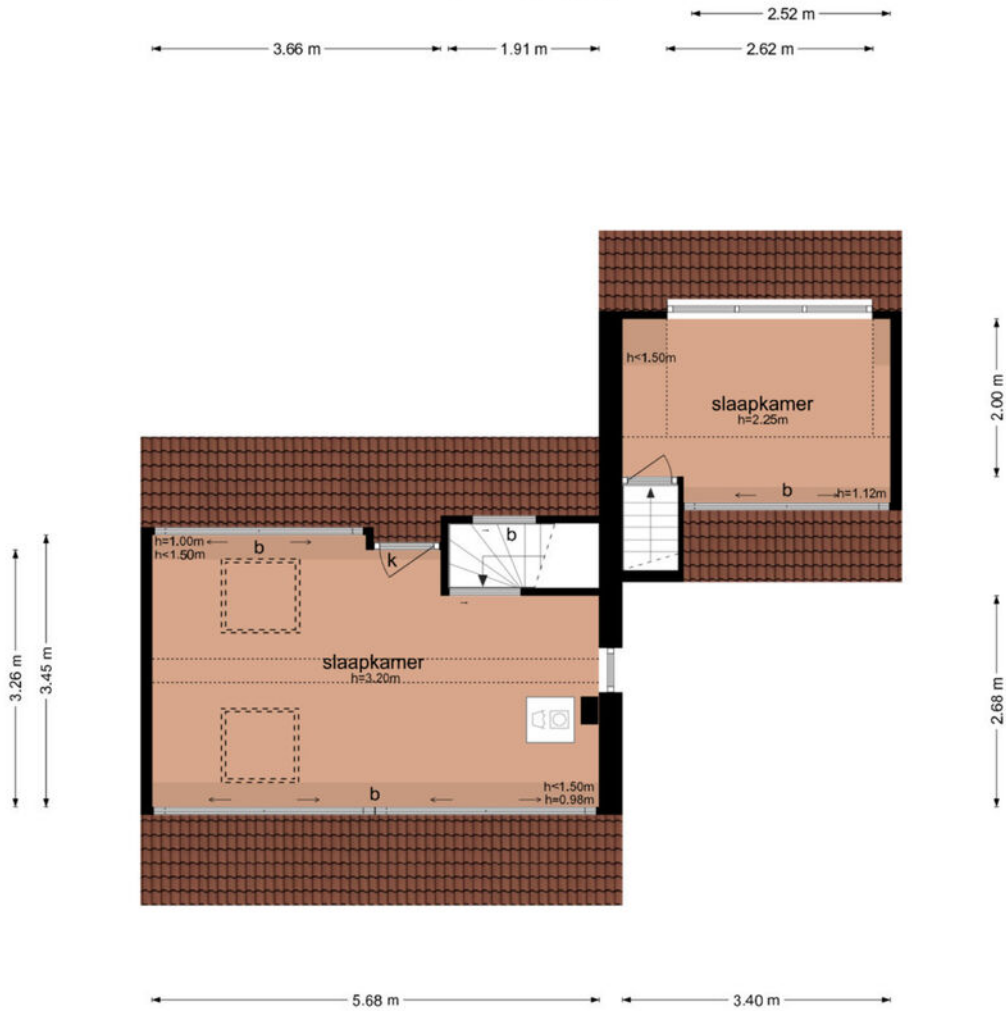
Erve Joost 13 - Holten
Eerste Verdieping



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

Plattegrond - 1e verdieping

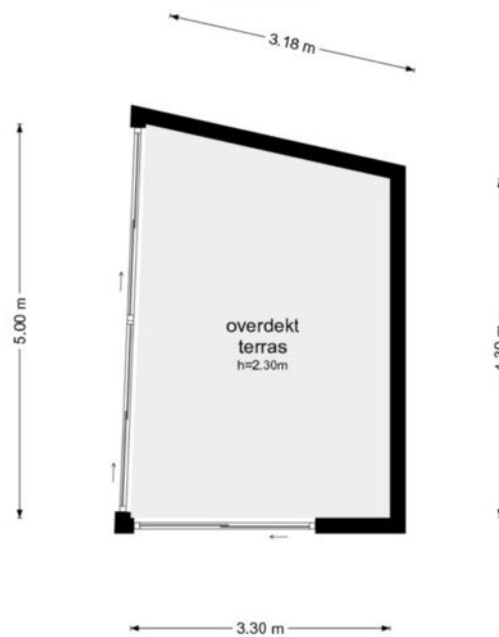
Erve Joost 13 - Holten
Tweede Verdieping



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

Plattegrond - 2e verdieping

Erve Joost 13 - Holten
Overdekt Terras



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

Plattegrond - overkapping

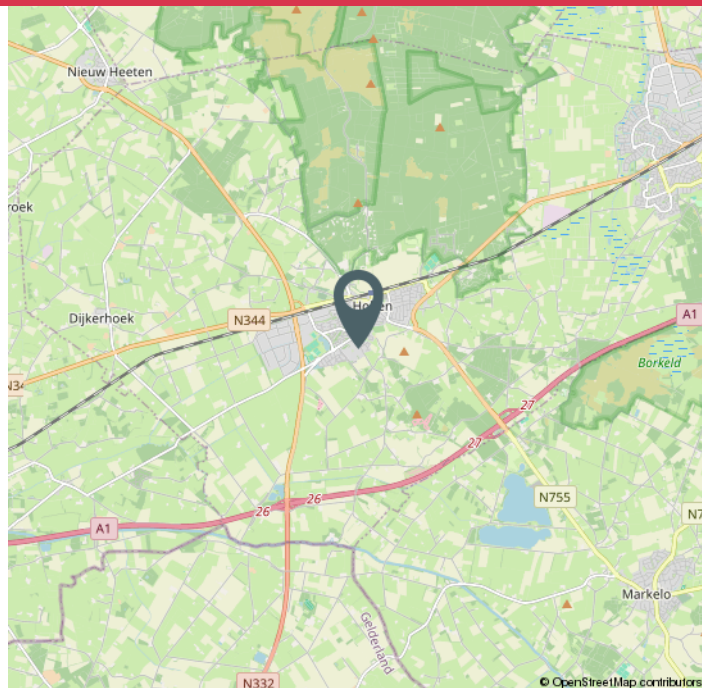
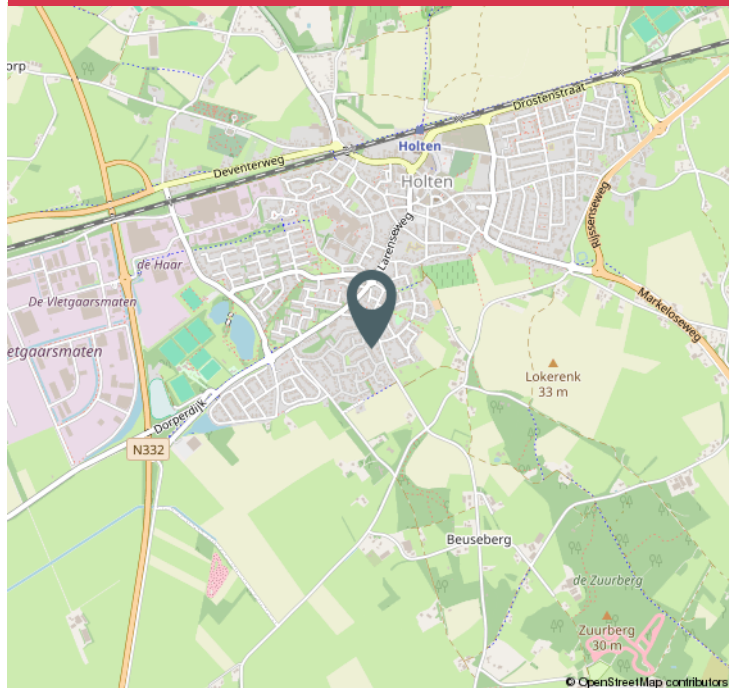


Kadaster & Locatie

Adres	Erve Joost 13
Postcode / Plaats	7451 VP Holten
Gemeente	Holten
Sectie / Perceel	I / 1050
Oppervlakte	347 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom



Royale kavel





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, gelovend op 6 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Holten Sectie I Perceel 1050</p> <p><small>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.</small></p>	
---	---	---

Kadastrale kaart



Holten, voor jong en oud

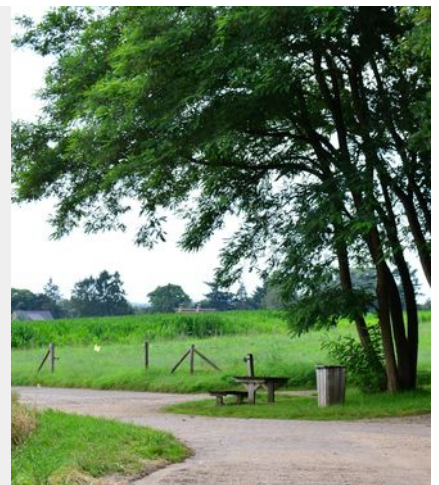


Leven zoals u dat wilt volgens al uw wensen; dat kan in Holten. Het is bij uitstek de plaats voor degene die rust, ruimte, levendigheid en gezelligheid wil combineren. Een gezellig dorpscentrum, met daarnaast een prachtig natuurgebied. Een unieke combinatie die soms bijna vanzelfsprekend lijkt.

Het kleinschalige landschap is één van de eerste kenmerken die in het oog springt wanneer u in de buurt van Holten komt. Daarnaast is er een breed aanbod aan onderwijs, sport en recreatie. Ook voor uw dagelijkse boodschappen en even een kopje koffie op een terrasje kunt u in Holten terecht. Genoeg te doen voor jong en oud.

Drukte ontvluchten?

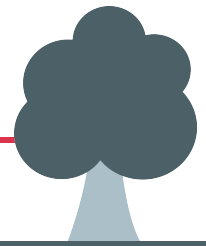
Wilt u de drukte van de stad ontvluchten, maar wel wonen in een dorp waarin u profiteert van alle faciliteiten in de directe nabijheid? Holten heeft de perfecte ligging. Binnen enkele minuten rijdt u de A1 op en door de aanwezigheid van een NS-station en diverse busverbindingen kunt u alle kanten op. Holten telt ruim 9.000 inwoners en ligt in de provincie Overijssel op de grens van Twente en Salland. Het dorp maakt deel uit van de gemeente Rijssen-Holten.



Horeca

Voor een relatief klein dorp heeft Holten een heel divers aanbod aan horeca. Rondom het plein Smidsbelt op de volle terrassen heerlijk lunchen, borrelen of dineren terwijl de kinderen spelen op de verlichte fonteinvloer. Leven alsof u op vakantie bent, maar

dan in eigen dorp. Wilt u nog exclusiever dineren, op de Holterberg geniet u optimaal van de kookkunsten van beroemde Holtense koks. Van simpel en goed naar zeer exclusief lunchen en/of dineren; de keuze is aan u!



Sport

Op het gebied van sport heeft Holten ontzettend veel te bieden. Van paardrijden tot voetbal en van hockey tot handbal; het is er allemaal. Daarnaast is de Holterberg een prachtige plek voor mountainbikers, wielrenners en hardlopers. Iedere zomer wordt in Holten de beroemde

internationale Triathlon georganiseerd. Professionele sporters van over de hele wereld komen speciaal naar Holten voor het afleggen van de triathlon. Een weekend dat zorgt voor een gigantisch aantal sporters, toeschouwers en gezelligheid.

Onderwijs

Op het gebied van onderwijs biedt Holten alle mogelijkheden. Het dorp kent een ruim aanbod aan basisscholen. De Waerdenborch biedt openbaar voortgezet onderwijs voor de niveaus basis, kader, mavo, havo, atheneum en gymnasium. Er zijn bovendien meerdere kinderdagverblijven en ook is er buitenschoolse opvang aanwezig.



Cultuur

Het Kulturhus Holten is dé ontmoetingsplaats voor liefhebbers van culturele en sociale activiteiten en inspirerende bijeenkomsten. Op deze centrale locatie bevindt zich een multifunctionele theaterzaal, een grand café-restaurant en een breed scala aan vergaderruimtes. Tevens biedt het plaats aan diverse sociale, maatschappelijke en culturele organisaties en partners uit de gemeente Rijssen-Holten, waaronder de bibliotheek.

Winkelen

Met een aantal grote supermarkten, een ambachtelijke slager, een warme bakker en allerlei leuke boetiekjes is Holten een prima plek voor de dagelijkse boodschappen. Liever wat uitgebreider winkelen? Deventer en Rijssen liggen op korte afstand.

Holterberg

Een adembenemend uitzicht dat u niet verwacht in Nederland; u vindt het op de Holterberg. Menig toerist komt jaarlijks terug naar Holten vanwege het prachtige heuvelachtig gebied dat onderdeel uitmaakt van het Nationaal Park de Sallandse Heuvelrug. Vanaf het centrum loopt u zo de Holterberg op.



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:

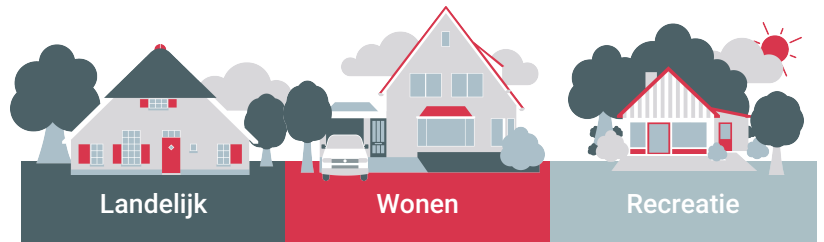
- ✓ Deskundigheid
- ✓ Betrouwbaarheid
- ✓ Zekerheid

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.

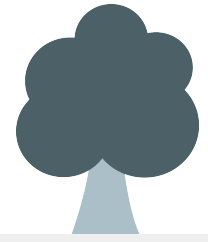
(0548) - 36 16 49



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 opgaaf 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 clausule



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@robervincent.nl

www.robervincent.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@robervincent.nl

www.robervincent.nl



Wonen

www.robervincent.nl

