



**Pastoriestraat 44, Holten**  
**Vraagprijs € 795.000,- k.k.**



**RobersVincent**  
Makelaars



**Wonen**

[www.robervincent.nl](http://www.robervincent.nl)



# Omschrijving van de woning

---



Aan de rand van Holten, op korte afstand van het centrum, ligt deze karakteristieke pastorie uit 1955. Een plek waar rust, ruimte en uitzicht samenkomen. De achterzijde van de woning biedt een vrij en weids uitzicht richting de Zuurberg en grenst direct aan een wijngaard – een bijzonder en zeldzaam geheel dat hier dagelijks ervaarbaar is.

De woning staat op een ruim perceel van maar liefst 1.021 m<sup>2</sup> en beschikt over een zonnige achtertuin op het zuiden. Hier geniet je in alle vrijheid van de rust, de natuur en de fraaie omgeving, terwijl alle voorzieningen van het dorp binnen handbereik zijn.

Met een woonoppervlakte van circa 202 m<sup>2</sup> biedt de woning volop ruimte en mogelijkheden.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree in een royale hal met trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de kelder. Vanuit de hal bereik je het toilet, een werkkamer met open haard en een extra kamer. De keuken staat in verbinding met de eetkamer en woonkamer, beide met zicht op de tuin en het achterliggende landschap. Vanuit de eetkamer geven openslaande tuindeuren toegang tot het terras. Daarnaast is er een bijkeuken. Via de buitenzijde zijn een tweede hal, een extra kamer en de garage bereikbaar.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met trap naar de tweede verdieping. Op deze verdieping bevinden zich vier slaapkamers, waarvan 1 met een balkon, een badkamer en een separaat toilet.

Tweede verdieping:

Overloop met twee aanvullende slaapkamers.

Kelder





## *grenzend aan het buitengebied van Holten*

De keuken (2019) is ingericht met de volgende apparatuur:  
gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven/combimagnetron,  
koelkast en vaatwasser

De badkamer is voorzien van:  
douche en wastafel

De kracht van deze woning zit in de combinatie van ruimte,  
karakter en vooral de ligging: vrij wonen met uitzicht, aan de  
rand van het dorp en toch dicht bij het centrum. Een plek waar  
je elke dag de rust van het buitengebied ervaart, zonder  
afstand te doen van de gemakken van Holten.



### **Bijzonderheden:**

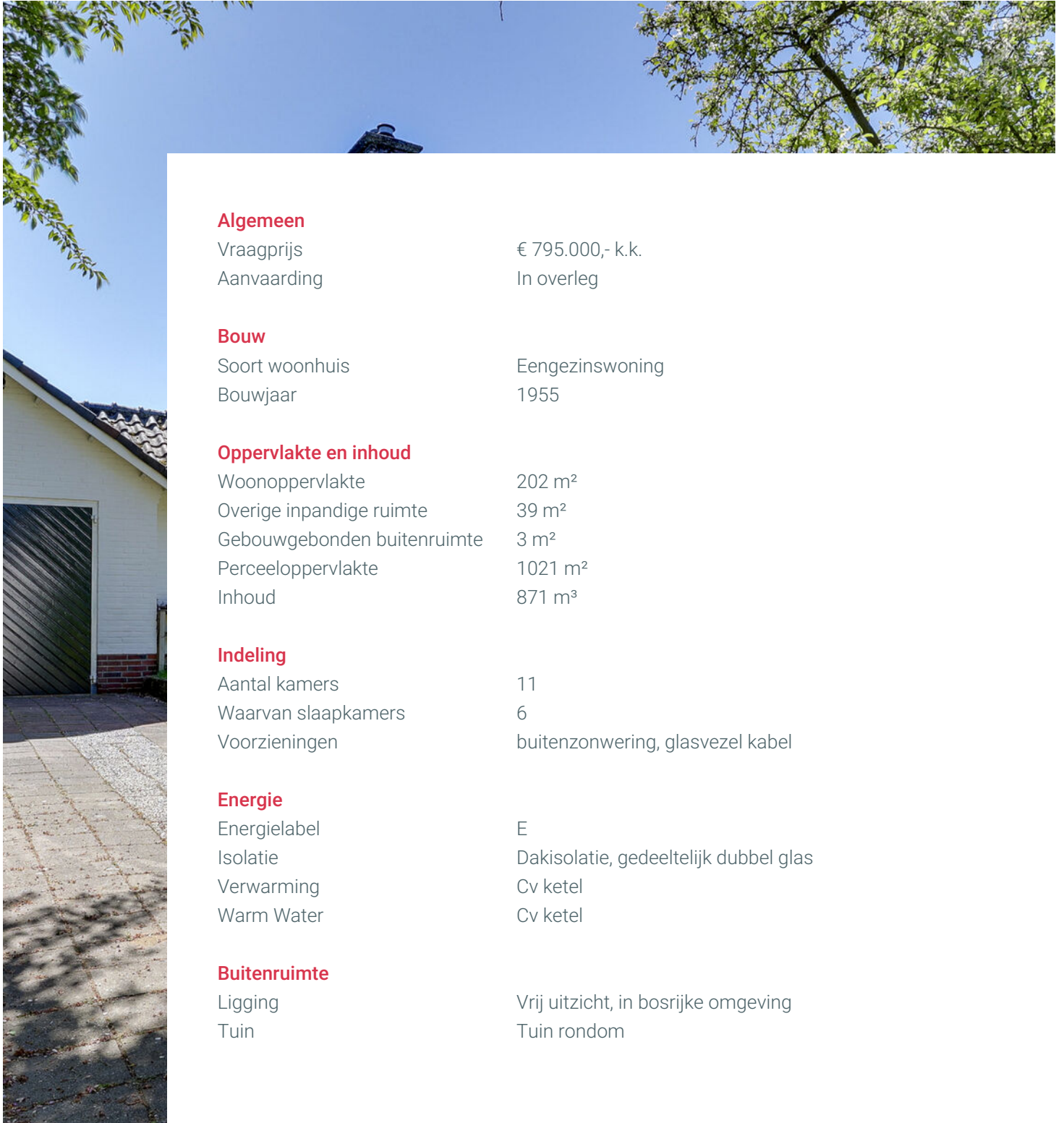
- perceel 1.021 m<sup>2</sup>
- woonoppervlakte 202 m<sup>2</sup>
- mogelijkheid om wonen en werken te combineren
- gunning onder voorbehoud





# Kenmerken van de woning

---



## Algemeen

Vraagprijs	€ 795.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning
Bouwjaar	1955

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	202 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	39 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1021 m <sup>2</sup>
Inhoud	871 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers	11
Waarvan slaapkamers	6
Voorzieningen	buitenzonwering, glasvezel kabel

## Energie

Energie label	E
Isolatie	Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warm Water	Cv ketel

## Buitenruimte

Ligging	Vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Tuin	Tuin rondom



*Woonkamer*





*Eetkamer*







## *Keuken, vernieuwd in 2019*



# Werkkamer





*Hal, toilet en trap naar de eerste verdieping*



## Overloop eerste verdieping en vier slaapkamers









## *Badkamer en separaat toilet eerste verdieping*



## Tweede verdieping









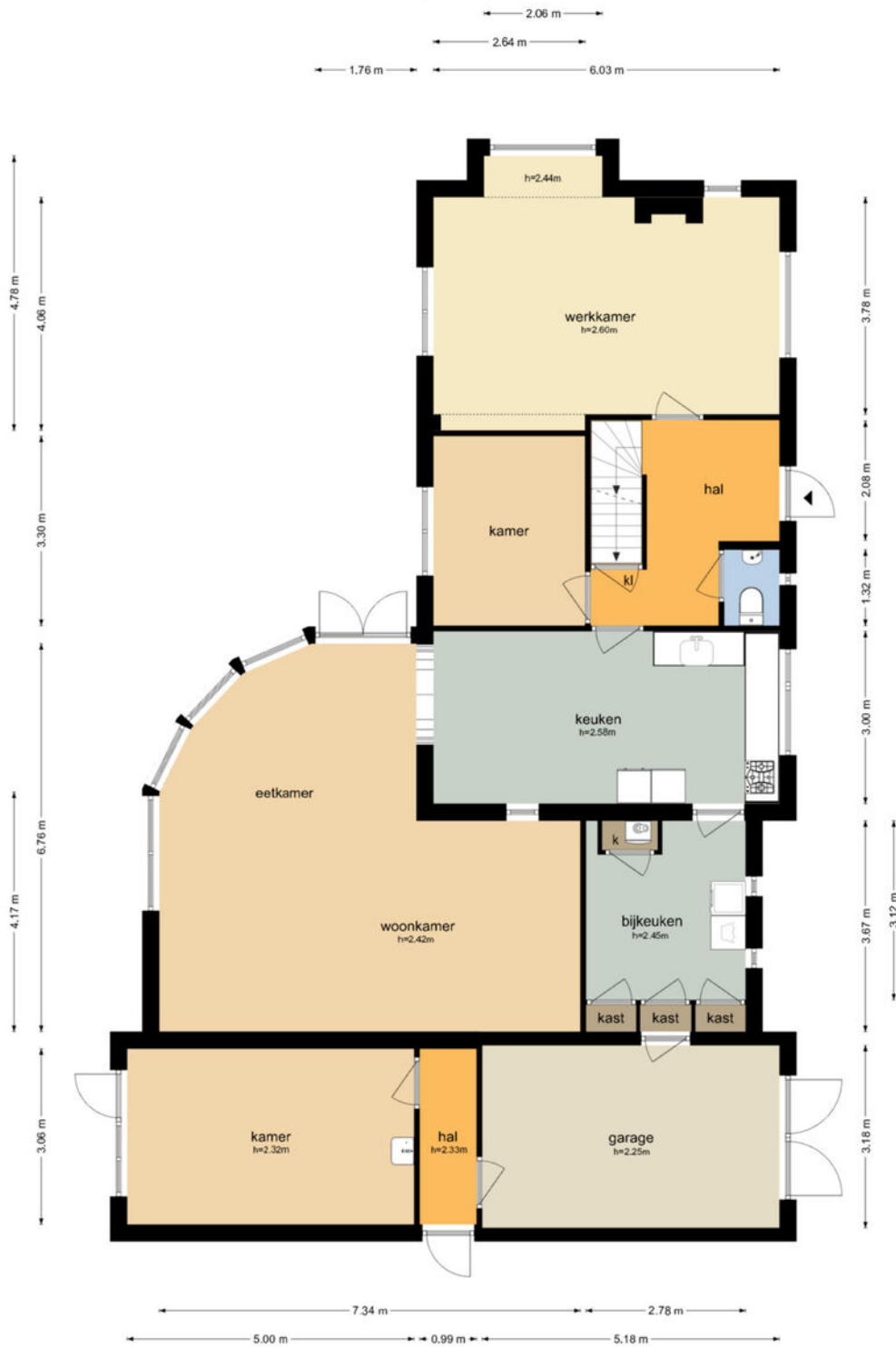








Pastoriestraat 44 - Holten  
Begane Grond



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

# Plattegrond - begane grond

Pastoriestraat 44 - Holten  
Eerste Verdieping

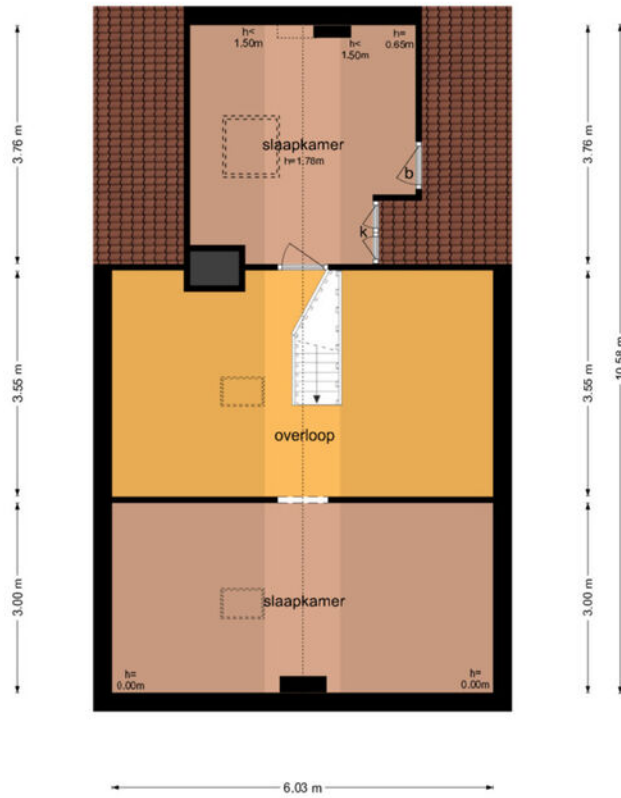


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond - eerste verdieping

Pastoriestraat 44 - Holten  
Tweede Verdieping

3.57 m



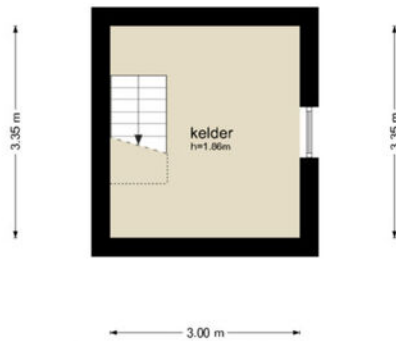
6.03 m

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

# Plattegrond - tweede verdieping

Pastoriestraat 44 - Holten  
Kelder

3.00 m



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

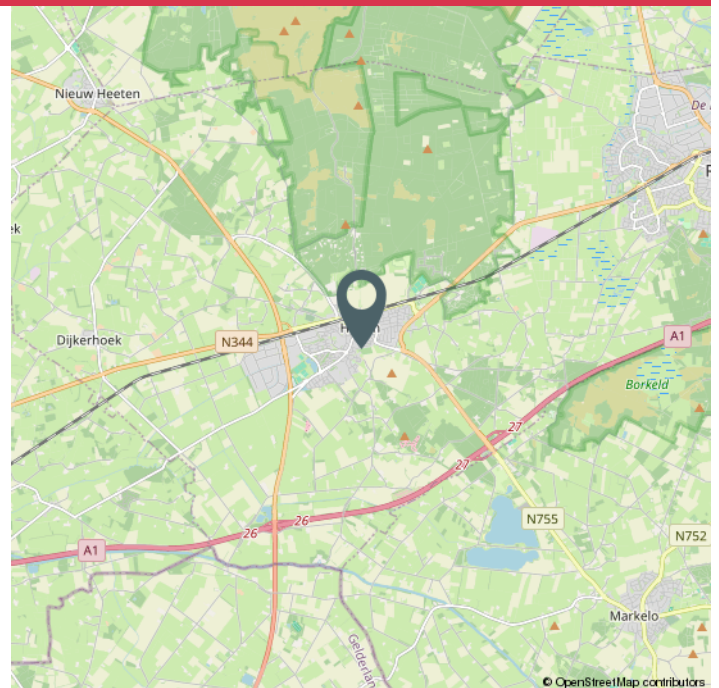
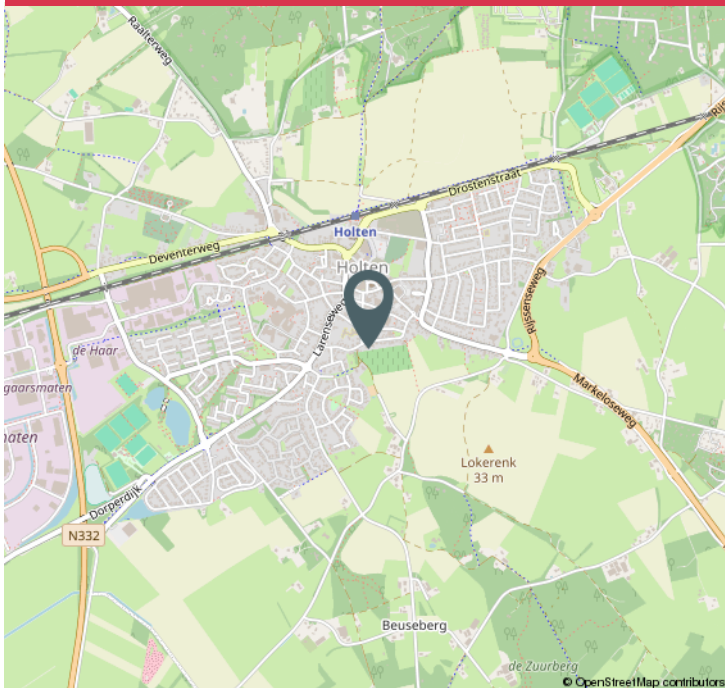
# Plattegrond - kelder

# Kadaster & Locatie

Adres	Pastoriestraat 44
Postcode / Plaats	7451 ES Holten
Gemeente	Holten
Sectie / Perceel	F / 6817
Oppervlakte	1021 m <sup>2</sup>
Soort eigendom	Volle eigendom



Perceel 1.021 m





<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Holten</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2556</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 databankrecht.</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

# Kadastrale kaart

# Holten, voor jong en oud

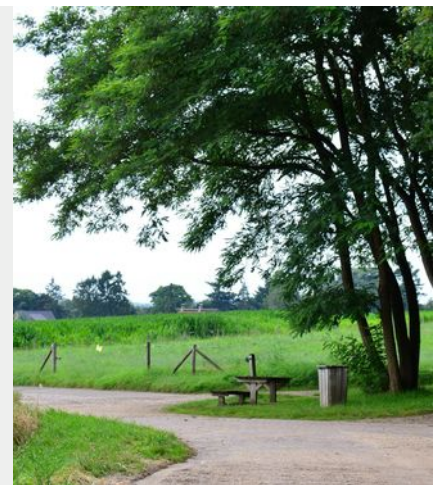


Leven zoals u dat wilt volgens al uw wensen; dat kan in Holten. Het is bij uitstek de plaats voor degene die rust, ruimte, levendigheid en gezelligheid wil combineren. Een gezellig dorpscentrum, met daarnaast een prachtig natuurgebied. Een unieke combinatie die soms bijna vanzelfsprekend lijkt.

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?

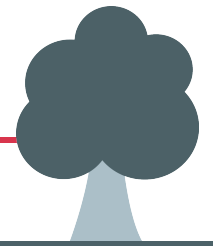
**Wilt u de drukte van de stad ontvluchten**, maar wel wonen in een dorp waarin u profiteert van alle faciliteiten in de directe nabijheid? Holten heeft de perfecte ligging. Binnen enkele minuten rijdt u de A1 op en door de aanwezigheid van een NS-station en diverse busverbindingen kunt u alle kanten 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.

# Lijst van zaken

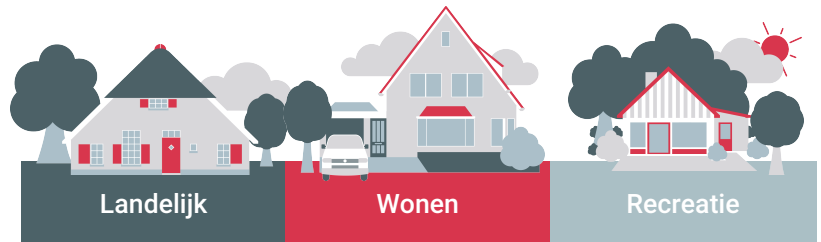
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
witte kast kleine slaapkamer	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Rolgordijnen		x	
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Plavuizen	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder		x	
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	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.

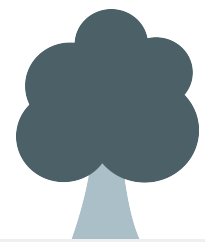
**(0548) - 36 16 49**



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 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](http://www.robervincent.nl)



**Wonen**

[www.robervincent.nl](http://www.robervincent.nl)

