



Molenbelterweg 34, Holten
Vraagprijs € 1.100.000,-- k.k.



RobersVincent
Makelaars

Landelijk



www.robervincent.nl



Omschrijving van de woning



Aan de flank van de Holterberg staat deze vrijstaande, onder architectuur gebouwde woning, prachtig gelegen op een royaal perceel van maar liefst 2.060 m². Hier ervaart u direct het gevoel van vrij en exclusief wonen, midden in een fraai bosrijk landschap.

Vanuit de woning geniet u van een uniek uitzicht over bossen, weilanden en een wijngaard direct voor de deur. De omgeving nodigt uit tot ontspanning en recreatie: één van de mooiste etappes van het Pieterpad loopt hier langs en diverse prachtige fiets- en mountainbikeroutes liggen binnen handbereik.

Tegelijkertijd profiteert u van een uitstekende bereikbaarheid. Het NS-station bevindt zich op loopafstand, waardoor u binnen 15 minuten in Deventer bent. Vanaf daar reist u in circa 50 minuten naar Utrecht. Een ideale combinatie van rust, natuur en een gunstige ligging voor forenzen richting de Randstad.



Deze karaktervolle woning uit 1957 is gelegen op een unieke locatie aan de rand van Nationaal Park De Sallandse Heuvelrug, met uitgestrekte bossen en heidevelden letterlijk om de hoek. In de afgelopen vijf jaar is de woning vrijwel geheel verbouwd en gemoderniseerd, waardoor deze vandaag de dag een comfortabel en eigentijds woonniveau biedt, met behoud van zijn charmante uitstraling. Met een perceel van 2.060 m² en een woonoppervlakte van 226 m² beschikt u hier over volop leefruimte, zowel binnen als buiten.



Ondanks de rustige en groene ligging bevindt de dorpskern van Holten zich op korte afstand. Hier vindt u diverse winkels en zowel basis- als middelbare scholen, allemaal eenvoudig bereikbaar. Per fiets bent u er binnen enkele minuten, maar ook te voet is het een prettige route via een fraaie wandeling van circa tien minuten door een prachtige beukenlaan. Daarnaast is de A1 snel en goed bereikbaar, waardoor u uitstekende verbindingen heeft richting de omliggende steden en de rest van het land.





Omschrijving van de woning

Indeling

Begane grond: Representatieve entree/hal met toiletruimte en via dubbele openslaande deuren toegang tot de ruime, lichte woonkamer met schuifpui naar de tuin. Aansluitend bevindt zich de luxe halfopen keuken, compleet uitgevoerd met onder andere een inductiekookplaat met afzuigkap, twee (combi)ovens, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en Franke warmwaterkraan. De woning beschikt daarnaast over vier slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer heeft een eigen en suite badkamer, voorzien van dubbele wastafel, ligbad, douche en toilet. De overige drie slaapkamers maken gezamenlijk gebruik van een tweede badkamer met wastafelmeubel, douche en toilet.

Souterrain: Via een vaste trap bereikbaar. Dit niveau biedt een multifunctionele, lichte ruimte dankzij de royale (schuif)pui. De ruimte is momenteel in gebruik als kantoor, maar is tevens uitstekend geschikt als vijfde slaapkamer of als (separaat toegankelijke) praktijkruimte. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping een provisie-/wijnruimte en een praktische wasruimte.

Aan de andere zijde van de woning bevindt zich een ruime kelder, die via een vaste trap toegankelijk is.

Bergzolder: Handige bergruimte voor extra opslag.

Tuin: De woning wordt omringd door een parkachtige tuin met meerdere zonneterrassen. De natuurlijke hoogteverschillen zorgen voor een speels geheel en bieden fraai uitzicht over de tuin, met doorkijkjes naar het omliggende landschap. Hier geniet u in alle rust van het buitenleven. Op het perceel bevinden zich bovendien een houten berging, twee carports waarvan één met laadpaal en een sfeervol prieeltje.

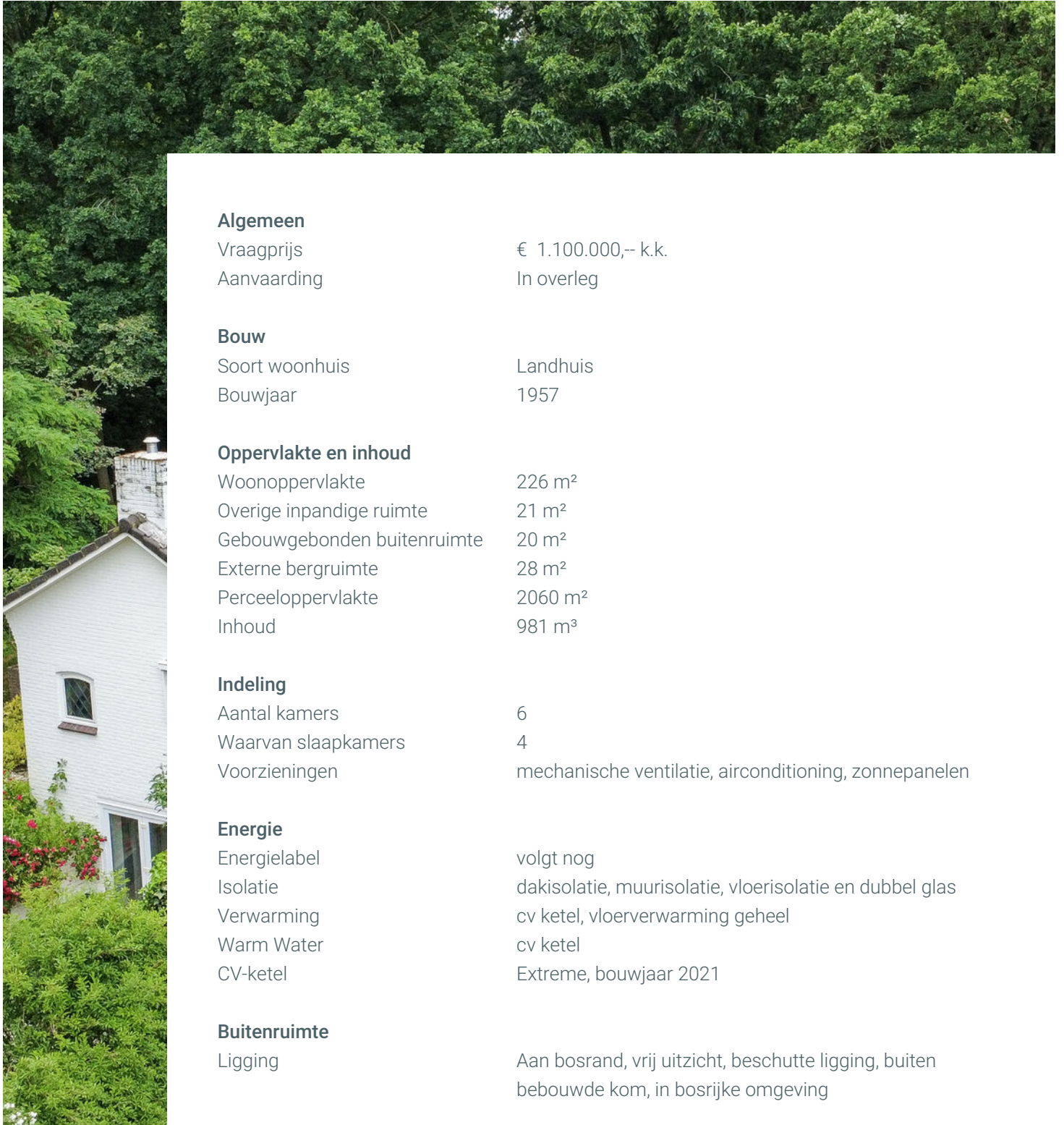
Bestemming: Volgens het geldende omgevingsplan heeft de woning de bestemming 'Landhuis klasse B'. Een woning met kap mag een maximale oppervlakte hebben van 350 m². Tevens zijn maximaal twee vrijstaande bijgebouwen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van 150 m². Een klein gedeelte langs de perceelrand heeft de bestemming 'Natuurlandschap'. Nadere informatie vindt u via Ruimtelijkeplannen.nl of bij de gemeente Rijssen-Holten.

Bijzonderheden:

- drie slaapkamers voorzien van airco
- kunststof kozijnen met triple glas (m.u.v. twee ramen)
- ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- het terrein is afgesloten middels een elektrisch bedienbare poort.
- diverse gerenommeerde horecagelegenheden op loopafstand
- de Holterbergweg door het nationaal park is 's nachts afgesloten voor gemotoriseerd verkeer

Kortom: Een unieke kans om te wonen op een absolute toplocatie aan de Holterberg. Een vrijstaande woning waar rust, ruimte, comfort en natuurbeleving op een prachtige manier samenkomen.

Kenmerken van de woning



Algemeen

Vraagprijs	€ 1.100.000,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Landhuis
Bouwjaar	1957

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	226 m ²
Overige inpandige ruimte	21 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	20 m ²
Externe bergruimte	28 m ²
Perceeloppervlakte	2060 m ²
Inhoud	981 m ³

Indeling

Aantal kamers	6
Waarvan slaapkamers	4
Voorzieningen	mechanische ventilatie, airconditioning, zonnepanelen

Energie

Energielabel	volgt nog
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming geheel
Warm Water	cv ketel
CV-ketel	Extreme, bouwjaar 2021

Buitenruimte

Ligging	Aan bosrand, vrij uitzicht, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving
---------	--



*Lichte woonkamer met schuifpui
naar de tuin*







Luxe halfopen keuken







Representatieve entree/hal met toiletruimte

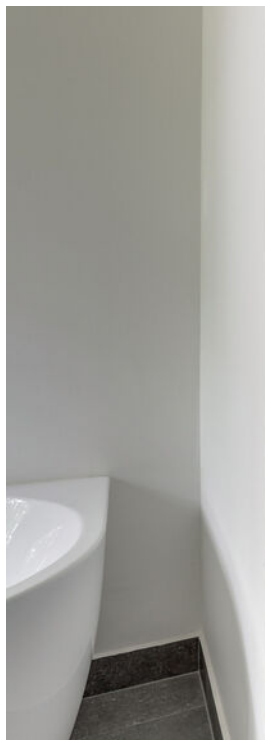




*Royale hoofslaapkamer met een
eigen en suite badkamer*













Tweede badkamer



Souterrain







Kelder



















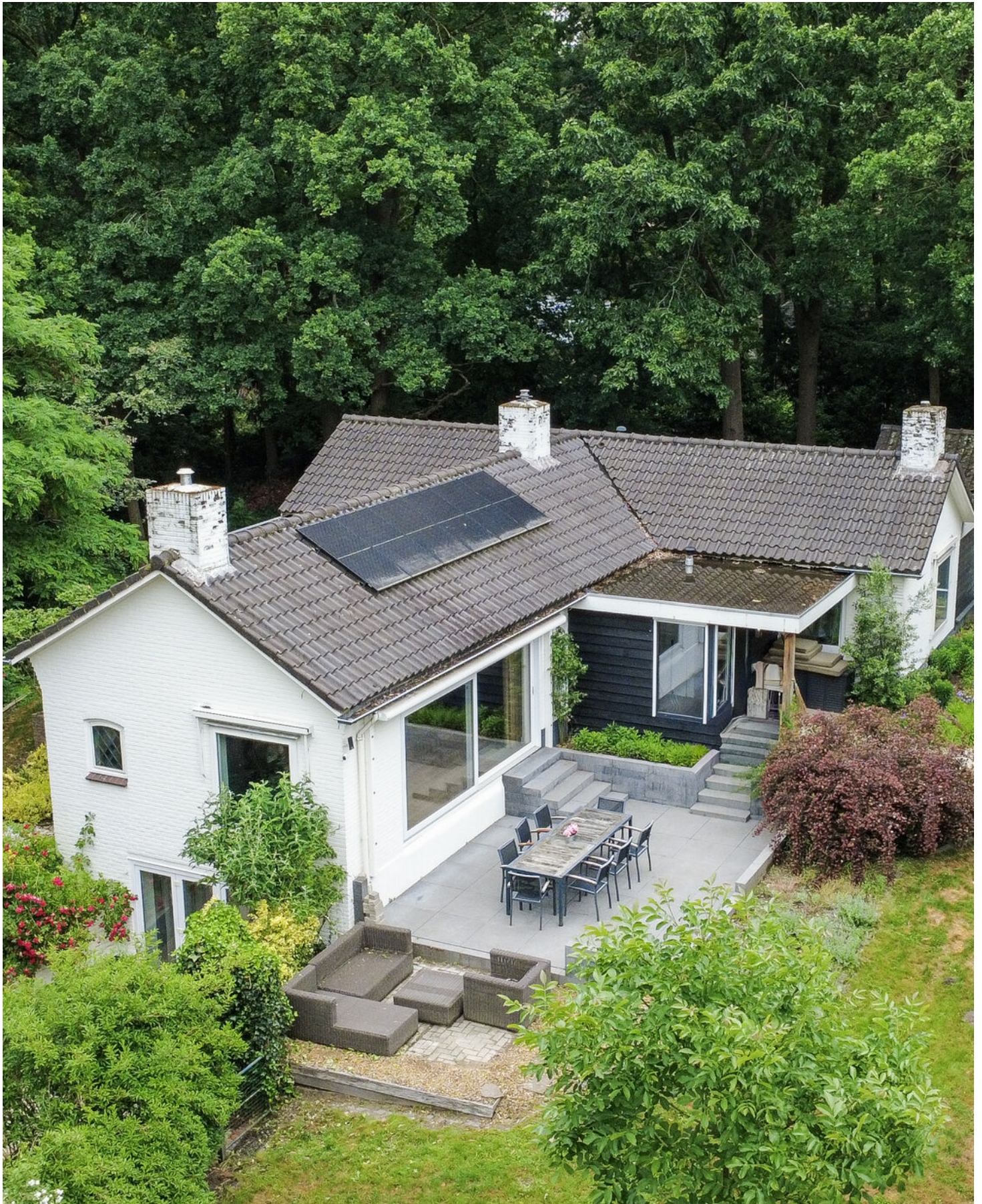












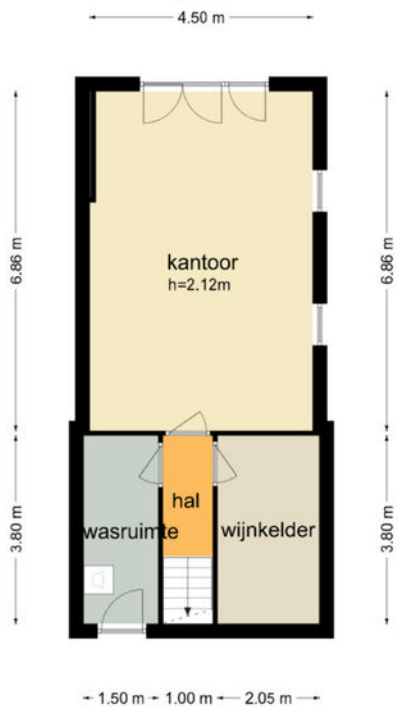
Molenbelterweg 34 - Holten
Begane Grond



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

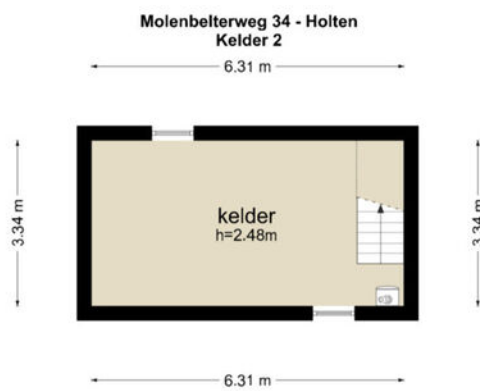
Plattegrond - begane grond

Molenbelterweg 34 - Holten
Kelder 1



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

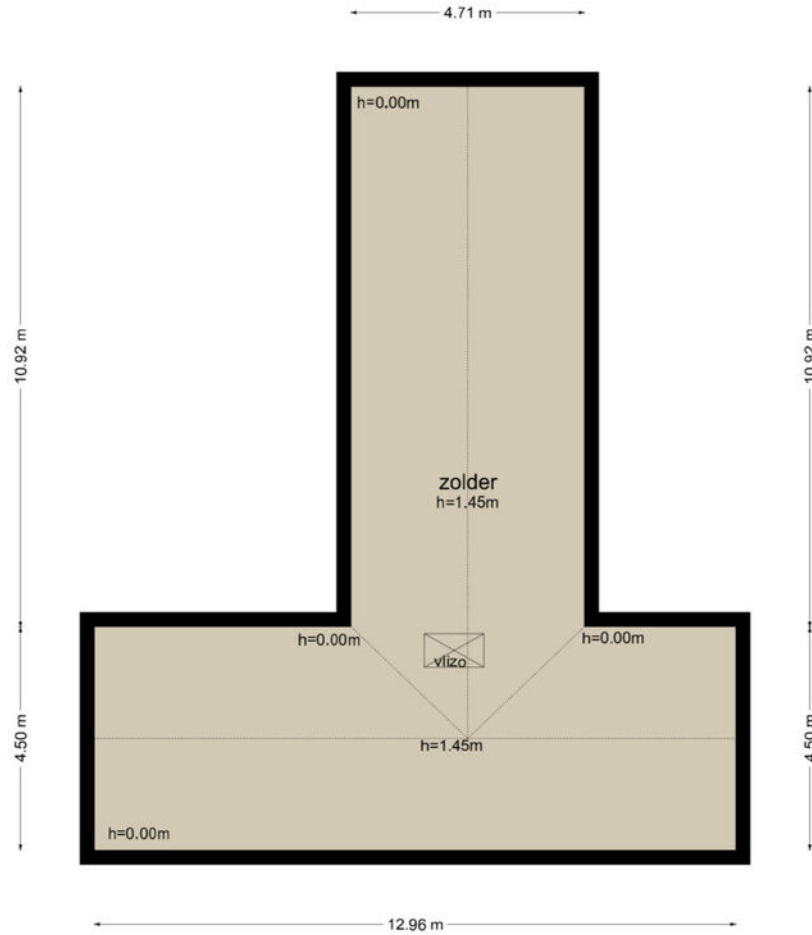
Plattegrond - souterrain



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

Plattegrond - provisiekelder

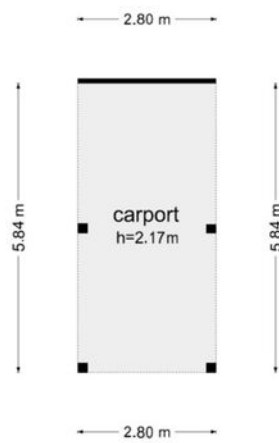
Molenbelterweg 34 - Holten
Zolder



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

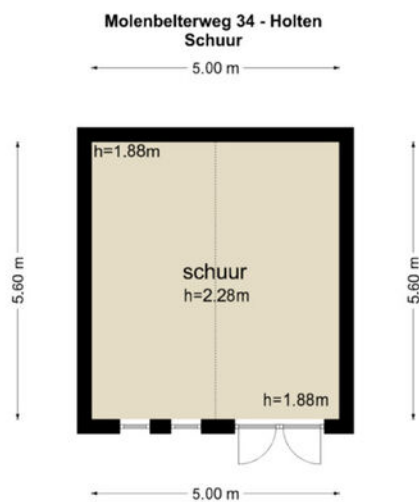
Plattegrond - bergzolder

Molenbelterweg 34 - Holten
Carport



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

Plattegrond - carport



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

Plattegrond - houten berging

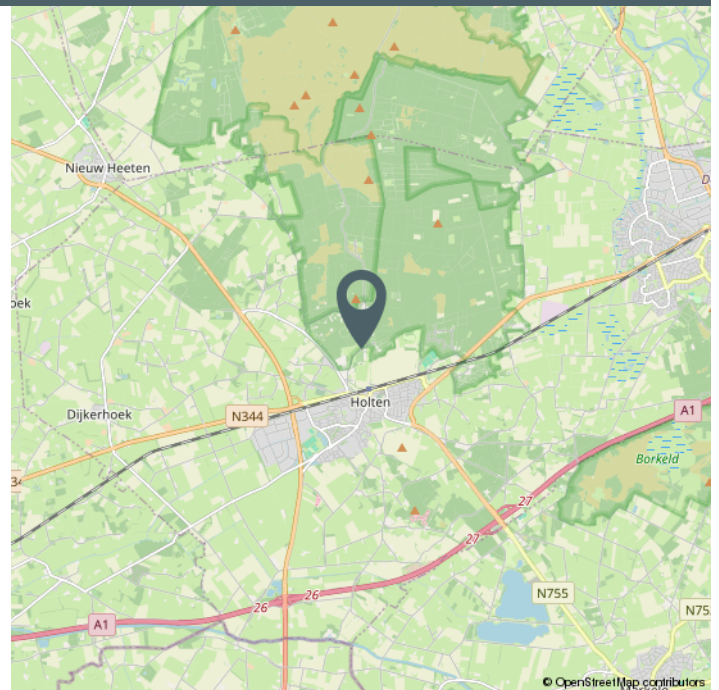
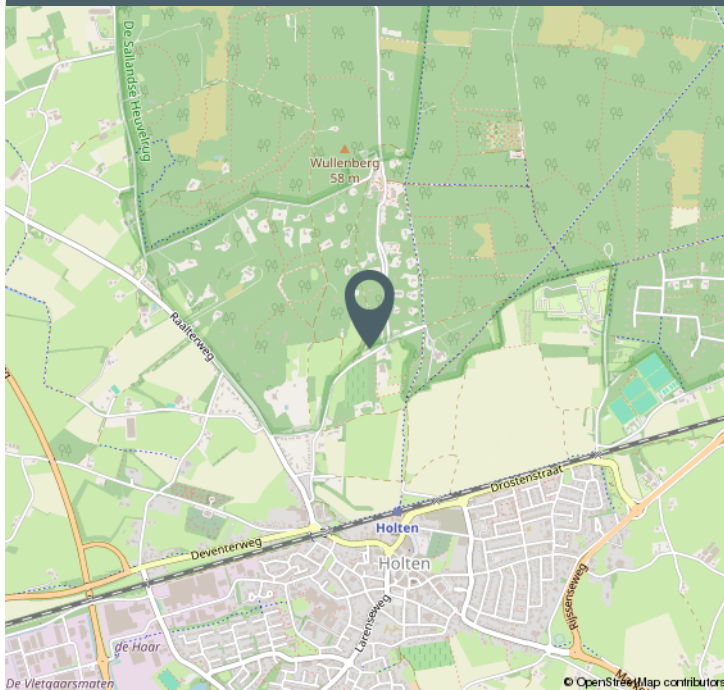


Kadaster & Locatie


Adres	Molenbelterweg 34
Postcode / Plaats	7451 JB Holten
Gemeente	Holten
Sectie / Perceel	A / 1489
Oppervlakte	2060 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom



Royaal perceel





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Holten Sectie A Perceel 1489</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>	
---	---	---

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Kasten ouderslaapkamer	x		
Kast kelder	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen			x
Vitrages			x
Lamellen			x
Pvc gehele woning	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie			x
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast		x	
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Houten tuinbank			x

Holten, voor jong en oud

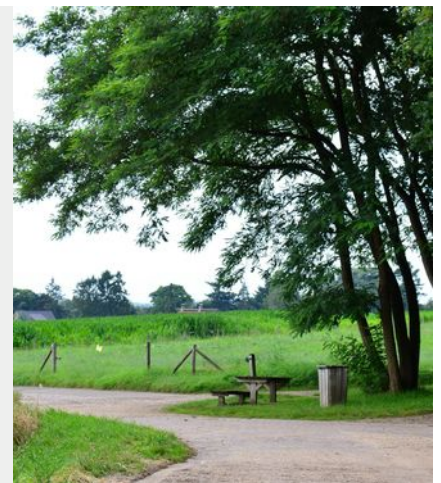


Leven zoals u dat wilt volgens al uw wensen; dat kan in Holten. Het is bij uitstek de plaats voor degene die rust, ruimte, levendigheid en gezelligheid wil combineren. Een gezellig dorpscentrum, met daarnaast een prachtig natuurgebied. Een unieke combinatie die soms bijna vanzelfsprekend lijkt.

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.

Drukke ontvluchten?

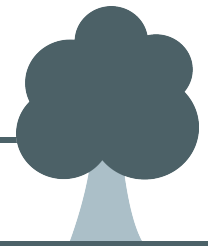
Wilt u de drukte van de stad ontvluchten, maar wel wonen in een dorp waarin u profiteert van alle faciliteiten in de directe nabijheid? Holten heeft de perfecte ligging. Binnen enkele minuten rijdt u de A1 op en door de aanwezigheid van een NS-station en diverse busverbindingen kunt u alle kanten op.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

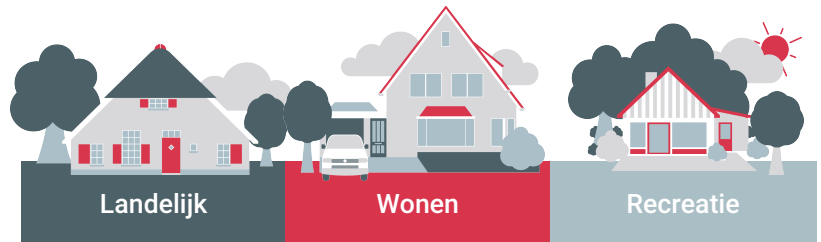
Winkelen

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.

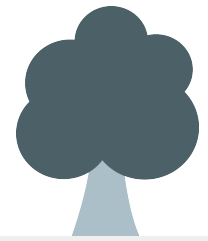
(0548) - 36 16 49



Anja van der Neut

Jan Henk Berendsen

Marlon Lorkeers



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 kopers op de kust 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 bieders 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



Landelijk

www.robervincent.nl

