



**Borkeldsweg 95, Holten**  
**Vraagprijs € 650.000 k.k.**



**RobersVincent**  
Makelaars

Landelijk



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



# Omschrijving van de woning



Op een prachtige locatie in het buitengebied van Holten, met vrij uitzicht over de omliggende landerijen, staat deze karakteristieke woonboerderij met bijgebouwen, erf, tuin en weilanden. Het geheel is gelegen op een kavel van ca. 16.000 m<sup>2</sup>.

Daarnaast is er de mogelijkheid om extra grond bij te kopen, waarmee het totale perceel kan worden uitgebreid tot ruim 4 hectare.



De oorspronkelijke boerderij dateert uit 1876 en bestaat uit een voor- en achterhuis, waarbij diverse authentieke elementen behouden zijn gebleven. De huidige staat van onderhoud biedt een unieke kans om de boerderij geheel naar eigen wens te renoveren en te verbouwen, waarbij karakter en hedendaags comfort op fraaie wijze gecombineerd kunnen worden.



Op het erf zijn meerdere bijgebouwen aanwezig. Direct bij de boerderij bevinden zich onder andere een royale schuur die vroeger werd gebruikt als veestalling en opslag (circa 289 m<sup>2</sup>), en een vrijstaand kookhuis (circa 19 m<sup>2</sup>). Aan de overzijde van de weg staan een kapschuur (circa 129 m<sup>2</sup>), welke aan de voorzijde open is en een traditionele schuur met riet en pannen gedekt (circa 73 m<sup>2</sup>). De totale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt circa 510 m<sup>2</sup>.

Binnen de geldende regelgeving is het mogelijk om (een deel van) de bijgebouwen in te zetten voor 'rood-voor-rood', wat interessante herontwikkelingskansen biedt.



Zowel de boerderij als de schuur aan de overzijde van de weg zijn in het bestemmingsplan aangemerkt als "karakteristiek". Het erf heeft een woonbestemming, terwijl de omliggende gronden een agrarische bestemming hebben. Dankzij de ruimte, de aanwezige bijgebouwen en de omvang van het perceel is het object uitermate geschikt voor het houden van paarden of andere dieren.



# Omschrijving van de woning

---

De woning heeft de volgende indeling:

Begane grond:

Je komt binnen in de keuken, die toegang biedt tot de eetkamer, de badkamer, de deel (voormalig koeienstal) en de kelder. De badkamer is voorzien van een toilet, wastafel en douche. Vanuit de keuken bereik je de eetkamer en de woonkamer. Vanuit de woonkamer loop je door naar de twee slaapkamers, waarvan één is uitgerust met een vaste trap naar de verdieping. Het achterhuis met melkkamer is nog geheel in oorspronkelijke staat

Verdieping:

Boven het voorhuis bevindt zich een overloop met slaapkamer, boven het achterhuis is een hooizolder.

Ligging:

De woning is schitterend gelegen aan de Borkeldsweg, midden in het buitengebied van Holten, in het buurtschap De Borkeld. Deze locatie staat bekend om haar rust, ruimte en groene karakter. De omgeving wordt gekenmerkt door een kleinschalig landschap met bos, houtwallen en glooiende akkers, waardoor u hier optimaal kunt genieten van natuur en privacy.

Op korte afstand bevindt zich het uitgestrekte natuurgebied De Borkeld, een circa 600 hectare groot gebied met afwisselende bossen, heidevelden en fraaie wandel- en fietsroutes. Ook de Sallandse Heuvelrug (Nationaal Park) en de bekende Holterberg liggen in de directe omgeving (1,5 km), waar u kunt genieten van de mooie bossen en prachtige vergezichten over de uitgestrekte heidevelden.

Ondanks de landelijke ligging zijn voorzieningen goed bereikbaar. Het centrum van Holten, met diverse winkels, horeca en het NS-station, ligt op korte fietsafstand. Uitvalswegen, waaronder de A1, zijn eveneens snel te bereiken, waardoor steden als Deventer en Almelo en Hengelo binnen handbereik liggen.

Bijzonderheden:

- mogelijkheid om ca. 2,5 ha extra grond bij te kopen
- Landelijke ligging
- Karakteristieke woonboerderij met veel potentie.
- Diverse vrijstaande bijgebouwen aanwezig.
- eigen bron aanwezig
- Klus-/moderniseringsobject
- Verkoop geschiedt op basis van "as is, where is"

Kortom: een unieke plek met volop mogelijkheden voor liefhebbers van het buitenleven die wonen, werken en ruimte willen combineren op een karakteristieke locatie.

# Kenmerken van de woning

---



## Algemeen

Vraagprijs	€ 650.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwjaar	1876

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	141 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	7 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	510 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	16000 m <sup>2</sup>
Inhoud	617 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers	5
Waarvan slaapkamers	3
Voorzieningen	

## Energie

Energie label	G
Verwarming	Gaskachels
Warm Water	Elektrische boiler eigendom

## Buitenruimte

Ligging	landelijk gelegen, buiten de bebouwde kom, vrij uitzicht
Tuin	voortuin, zijtuin



## Entree/ hal met keuken





## Badkamer





*Woonkeuken*





# Woonkamer





## *Slaapkamer(s)*





# Verdieping





*Voormalig achterhuis*



## Traditionele schuur





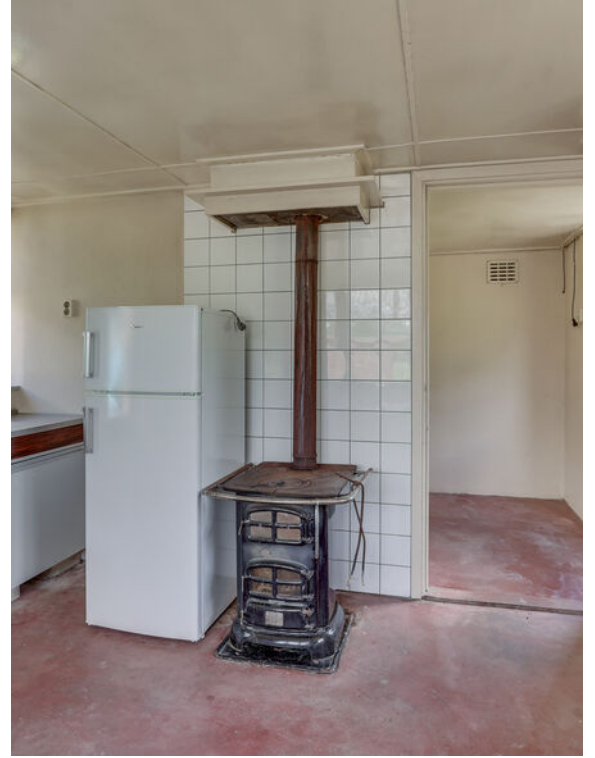
## *Kapschuur en veeschuur*







## Kookhuis







Quote













# Plattegrond - begane grond

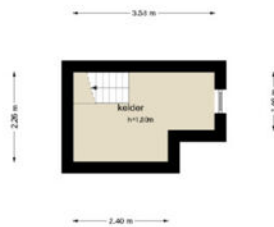
Berkeldweg 95 - Hotten  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en het indragen.  
Alle op plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.stadgenoot.nl

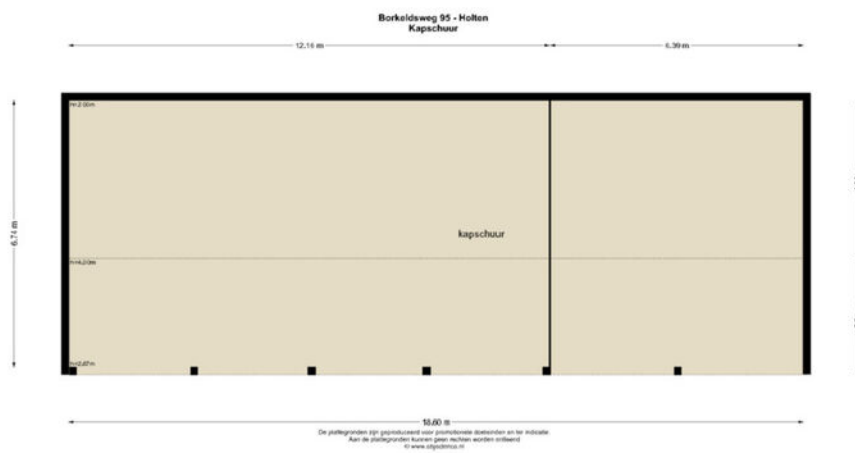
## Plattegrond - verdieping

Berkeldweg 95 - Molten  
Kelder

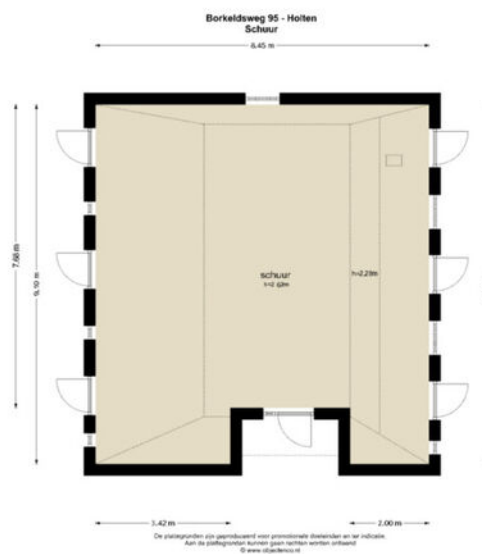


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Alle in plattegronden voorkomende cijfers kunnen worden aangepast.  
© www.stapelbouw.nl

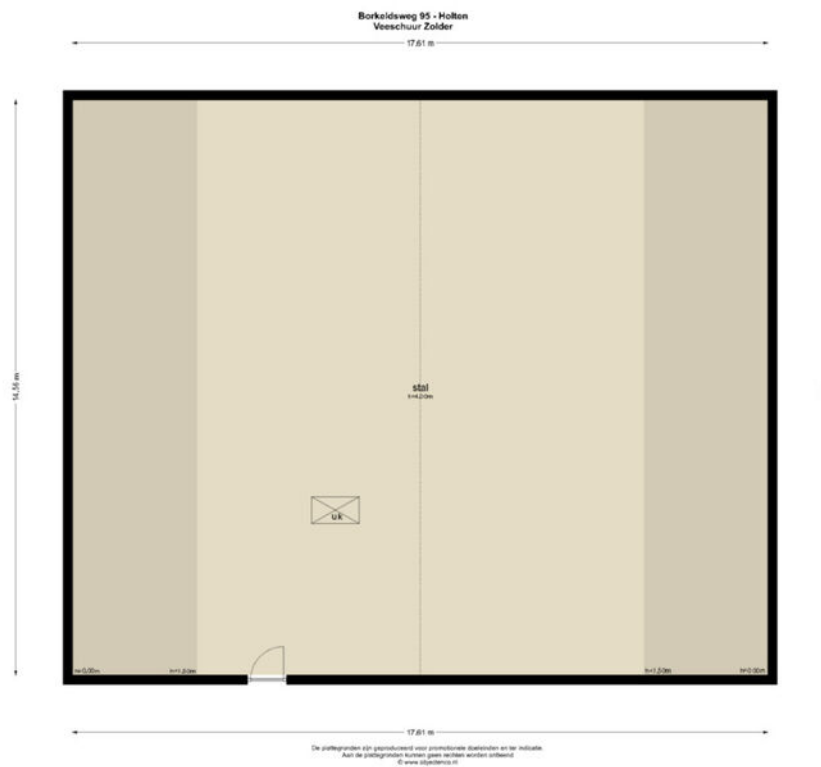
# Plattegrond - kelder



## Plattegrond – kapschuur



# Plattegrond - traditionele schuur



# Plattegrond -



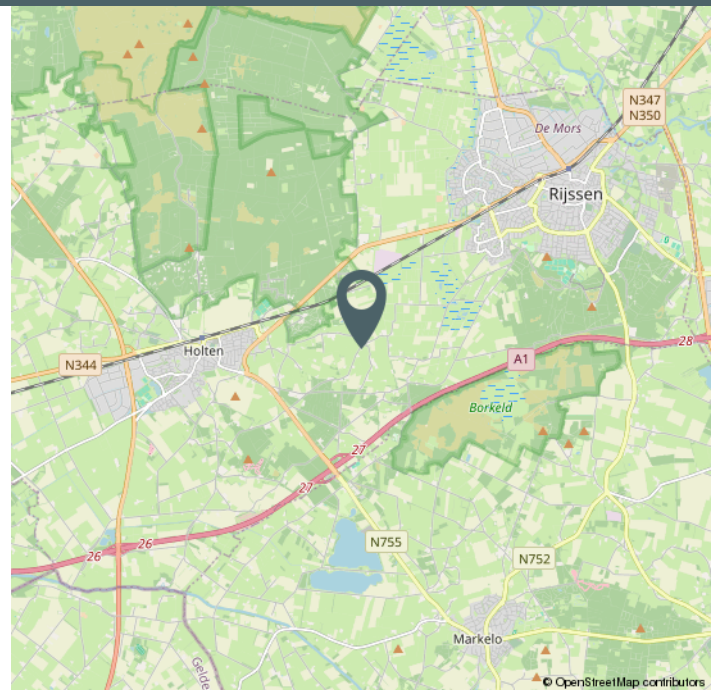
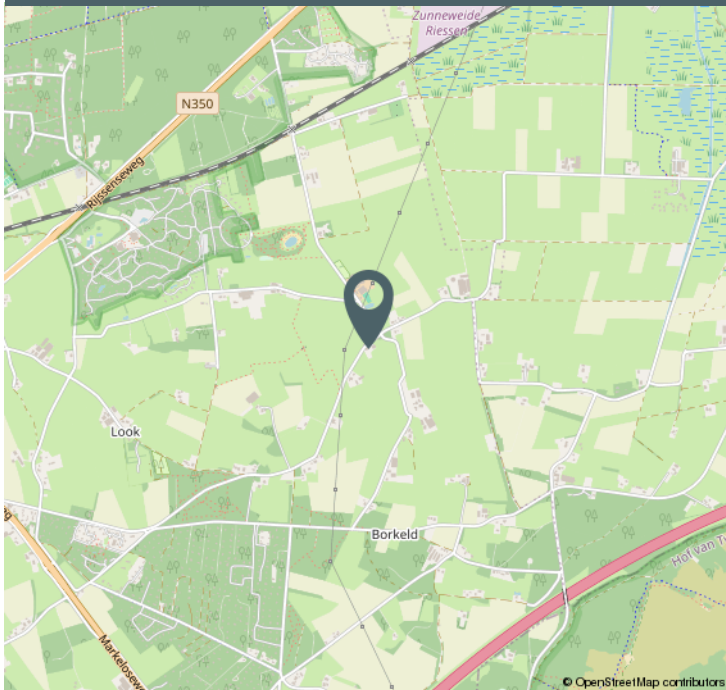
# Plattegrond - kookhuis

# Kadaster & Locatie


Adres	Borkeldsweg 95
Postcode / Plaats	7451 TB Holten
Gemeente	Holten
Sectie / Perceel	K / 424
Sectie / Perceel	K / 241 gedeeltelijk
Sectie / Perceel	K / 422
Oppervlakte	16000 m <sup>2</sup>
Soort eigendom	Volle eigendom



*Kavel van ca. 16.000 m<sup>2</sup>*

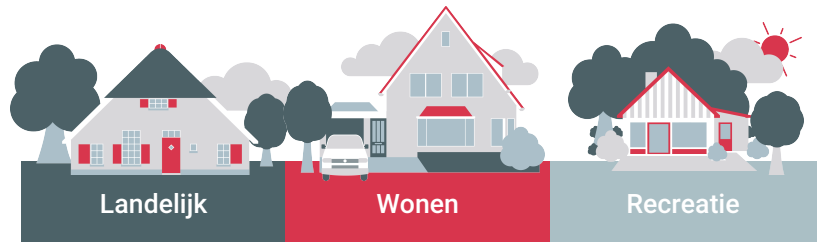




<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente    Holten</p> <p>Sectie                            K</p> <p>Perceel                         424</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

## 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



# Holten, voor jong en oud

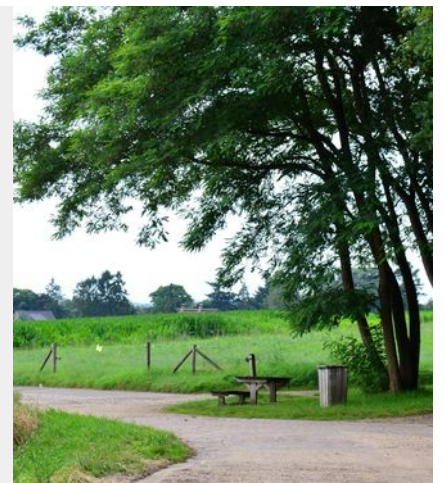


Leven zoals u dat wilt volgens al uw wensen; dat kan in Holten. Het is bij uitstek de plaats voor degene die rust, ruimte, levendigheid en gezelligheid wil combineren. Een gezellig dorpscentrum, met daarnaast een prachtig natuurgebied. Een unieke combinatie die soms bijna vanzelfsprekend lijkt.

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?

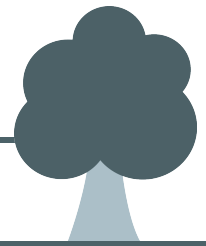
**Wilt u de drukte van de stad ontvluchten**, maar wel wonen in een dorp waarin u profiteert van alle faciliteiten in de directe nabijheid? Holten heeft de perfecte ligging. Binnen enkele minuten rijdt u de A1 op en door de aanwezigheid van een NS-station en diverse busverbindingen kunt u alle kanten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

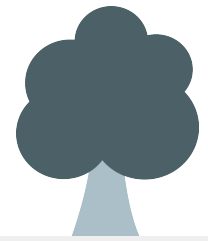
Het Kulturhus Holten is dé ontmoetingsplaats voor liefhebbers van culturele en sociale activiteiten en inspirerende bijeenkomsten. Op deze centrale locatie bevindt zich een multifunctionele theaterzaal, een grand café-restaurant en een breed scala aan vergaderruimtes. Tevens biedt het plaats aan diverse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



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



**Landelijk**

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

