



Winkelbergweg 20, Holten

Vraagprijs € 255.000 k.k.



RobersVincent
Makelaars



Recreatie

www.robervincent.nl



Omschrijving van de woning



Op één van de mooiste plekjes van Holten, in het buurtschap De Borkeld, staat deze karaktervolle recreatiewoning op een ruim perceel van maar liefst 1.080 m² eigen grond. Gelegen op een mooi bosperceel biedt deze woning een combinatie van rust, privacy en een directe verbinding met de omliggende natuur.

Het buitenleven staat hier centraal. Rondom de woning ligt een fraai aangelegde en besloten tuin met meerdere terrassen, waardoor op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is.



De tuin is voorzien van een sfeervolle vijver met fontein en biedt veel privacy. Daarnaast beschikt het perceel over een ruime oprit met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Ook op het gebied van wellness heeft deze recreatiewoning veel te bieden. Op het perceel bevindt zich een houten blokhut met een Finse sauna en een infraroodsauna (ter overname).



Daarnaast zijn er een jacuzzi en buitendouche aanwezig, waardoor u het hele jaar door optimaal kunt genieten van ontspanning in uw eigen tuin.

De woning heeft een praktische indeling. Via de keuken bereikt u de woonkamer met houtkachel en openslaande tuindeuren naar het terras. Verder zijn er twee slaapkamers en een badkamer aanwezig.

Keuken:

De keuken is uitgerust met een gaskookplaat, combi-oven/combimagnetron, afzuigkap, vaatwasser en koelkast.

Badkamer:

De badkamer beschikt over een douche, toilet, wastafel en aansluiting voor de wasmachine.

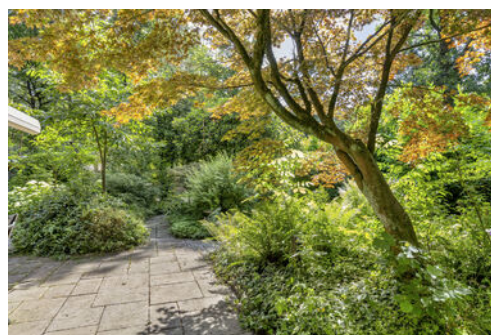




Prachtige tuin

De ligging is bijzonder aantrekkelijk voor natuurliefhebbers. Natuurgebied De Borkeld bevindt zich op korte afstand en ook de Holterberg, onderdeel van Nationaal Park De Sallandse Heuvelrug, is eenvoudig per fiets bereikbaar. Daarnaast zijn de A1 en de voorzieningen van Holten binnen enkele minuten bereikbaar.

Een aantrekkelijke recreatiewoning voor wie op zoek is naar een rustige plek midden in de natuur, met volop privacy en uitgebreide wellnessvoorzieningen op eigen terrein.



Bijzonderheden:

- perceel van 1.080 m² eigen grond;
- fraaie, besloten tuin met meerdere terrassen en vijver met fontein;
- ruime oprit op eigen terrein;
- houten blokhut met Finse sauna en infraroodsauna (ter overname);
- jacuzzi en buitendouche aanwezig;
- glasvezelaansluiting aanwezig;
- geen parklasten;
- bijdrage Stichting Mooi Holten € 80,- per jaar;
- permanente bewoning is niet toegestaan.

Kenmerken van de woning



Algemeen

Vraagprijs	€ 255.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Bungalow
Bouwjaar	1968

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	49 m ²
Externe bergruimte	27 m ²
Perceeloppervlakte	1080 m ²
Inhoud	182 m ³

Indeling

Aantal kamers	3
Waarvan slaapkamers	2
Voorzieningen	buitenzonwering, rookkanaal, glasvezel kabel

Energie

Energie label	E
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel, houtkachel
Warm Water	Cv ketel
CV-ketel	Intergas HR ECO

Buitenruimte

Ligging	Beschutte ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	Tuin rondom





*Woonkamer met openslaande tuindeuren
en houtkachel*









Twee slaapkamers







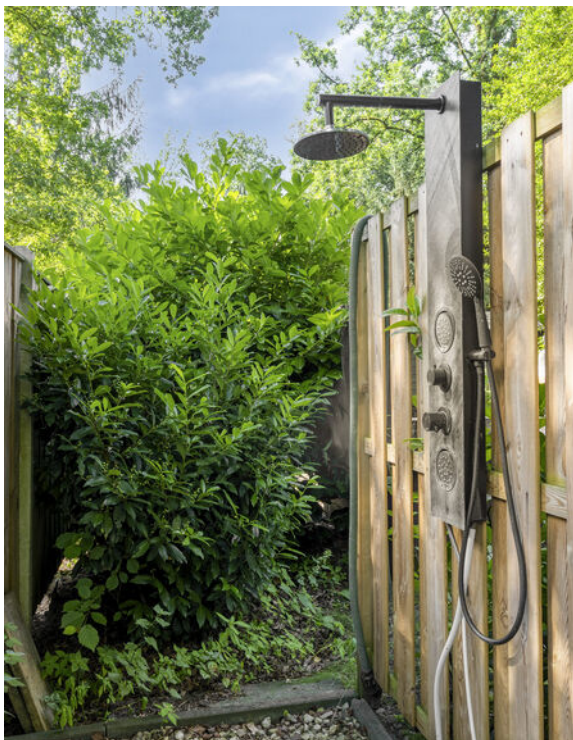


Blokhut met twee sauna's





Finse sauna, buitendouche en jacuzzi



Besloten tuin met meerdere terrassen



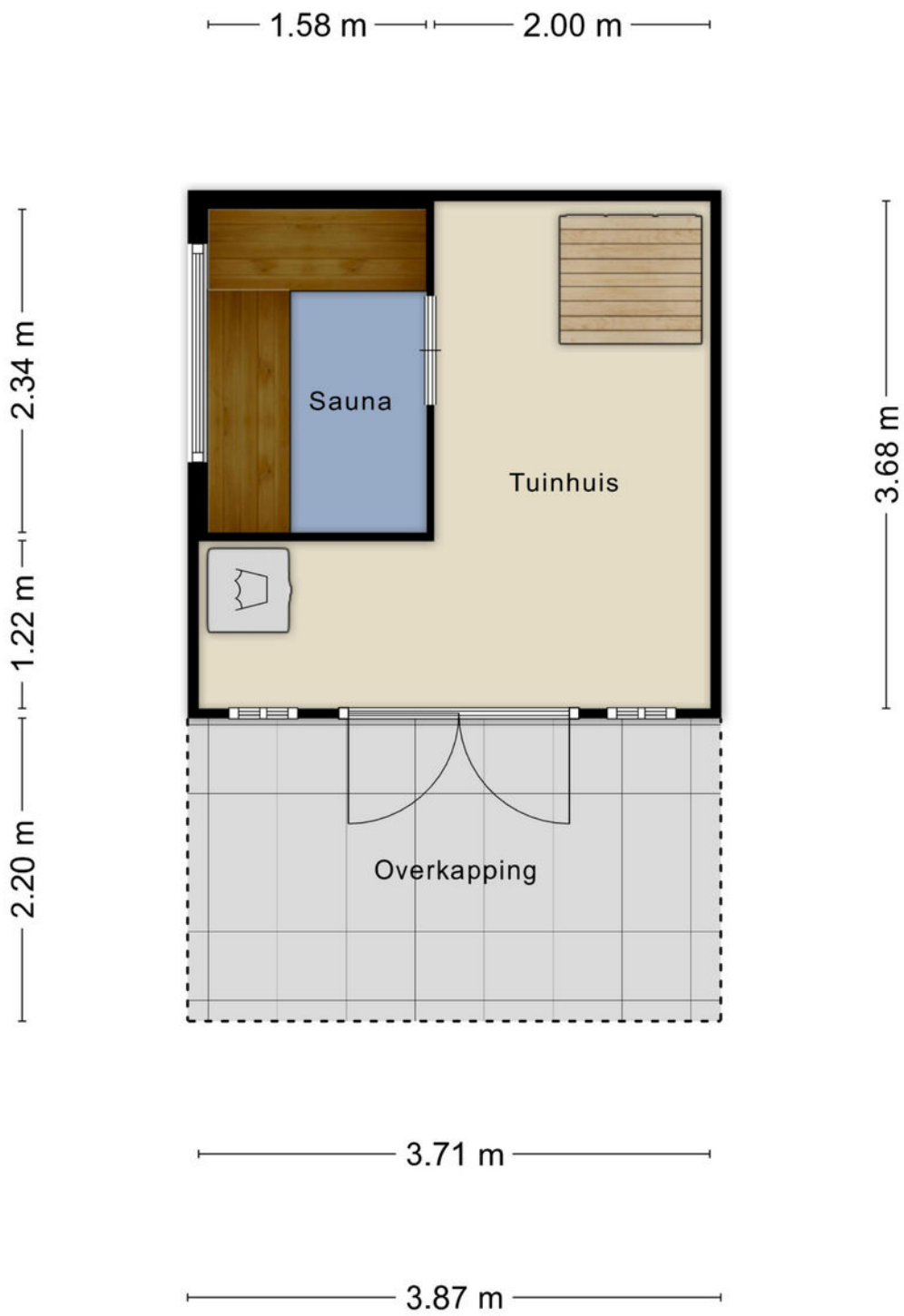






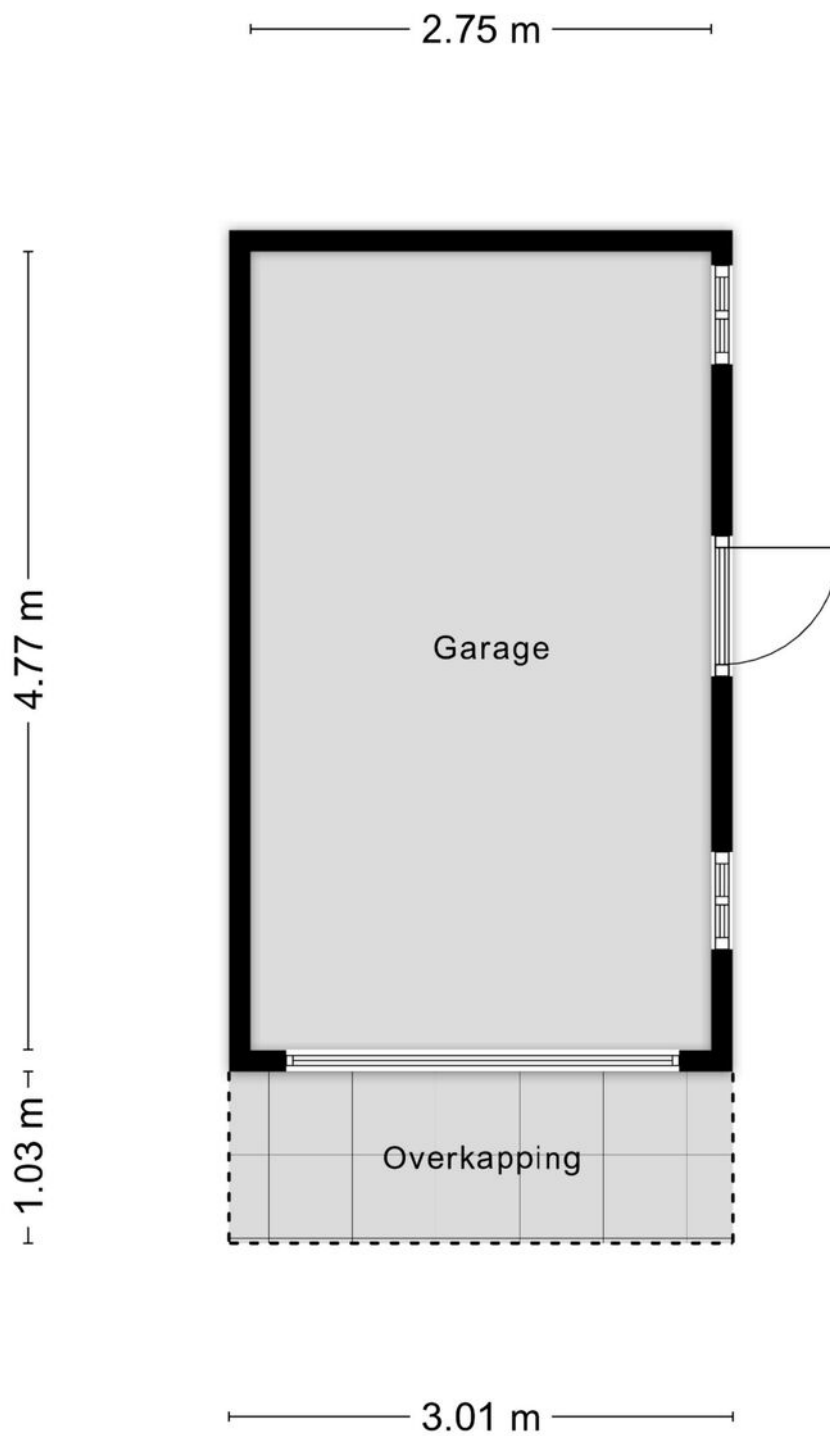
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - woning



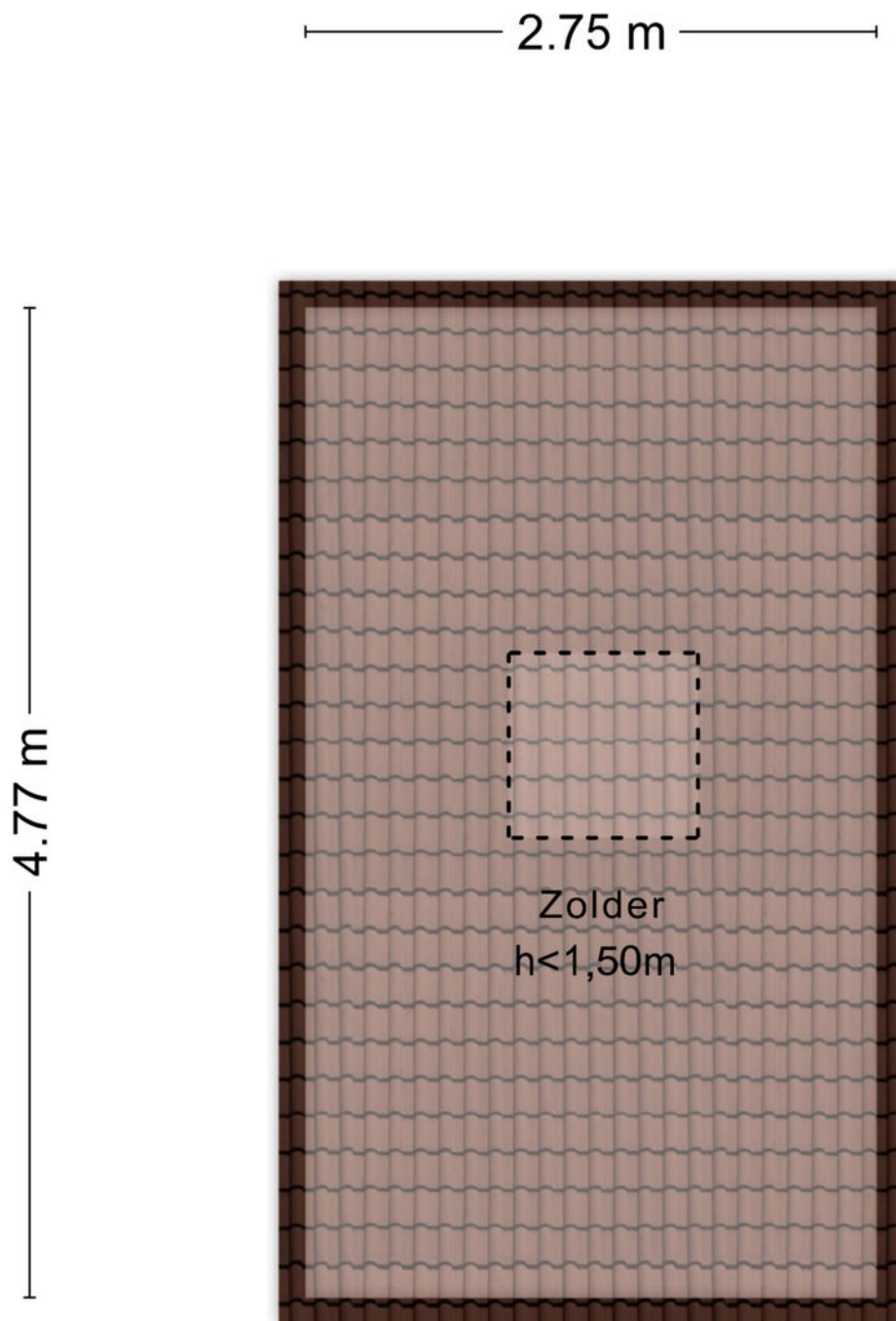
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - blokhut



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - zolder garage

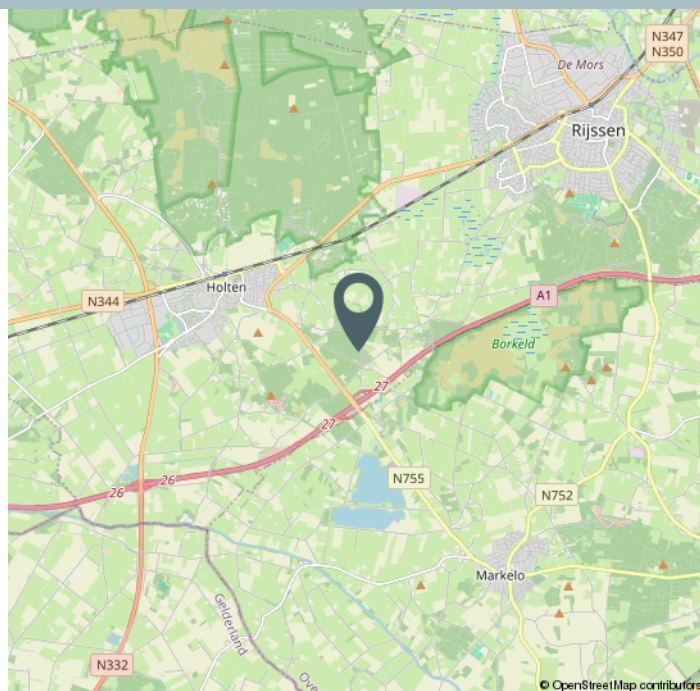
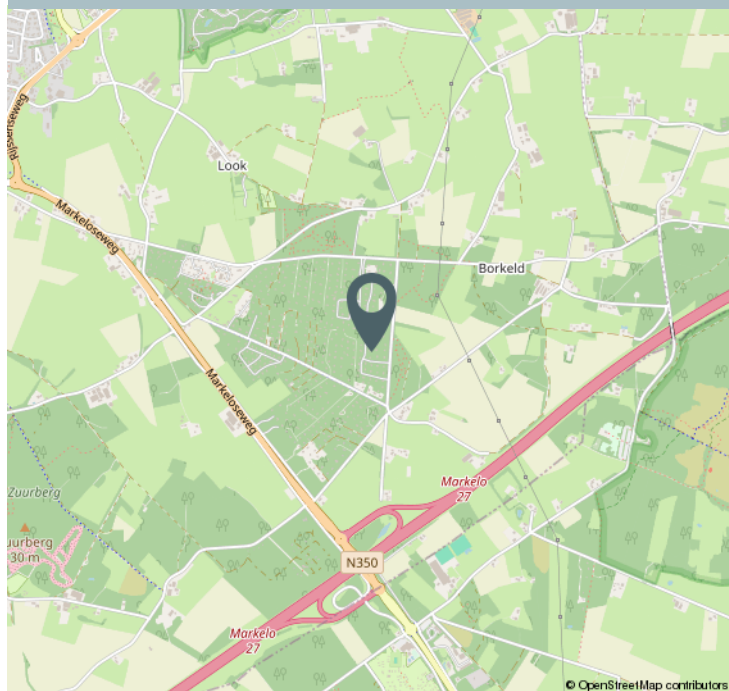


Kadaster & Locatie

Adres	Winkelbergweg 20
Postcode / Plaats	7451 SG Holten
Gemeente	Holten
Sectie / Perceel	B / 3385
Oppervlakte	1080 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom



Ruim perceel van 1.080 m²





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Holten	
—	Huisnummer	Sectie B	<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>
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3385	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen			x
(/losse) kasten, legplanken			
Boekenkast woonkamer	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Interieur			
Houtkachel	x		
Designradiator(en)	x		
Overige			
TV			x
Bedden			x
Tafel en stoelen, relax fauteuils			x
Wasmachine en droger			x

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Keukenaccessoires			
Gedeelte servies e.d.		x	
Toilet			
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafelmeubel	x		
Sanitair/sauna			
Infra rood Sauna			x
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Klok)thermostaat	x		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		

Holten, voor jong en oud

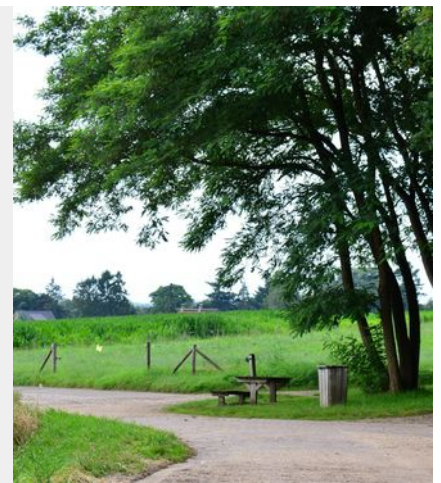


Leven zoals u dat wilt volgens al uw wensen; dat kan in Holten. Het is bij uitstek de plaats voor degene die rust, ruimte, levendigheid en gezelligheid wil combineren. Een gezellig dorpscentrum, met daarnaast een prachtig natuurgebied. Een unieke combinatie die soms bijna vanzelfsprekend lijkt.

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.

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.

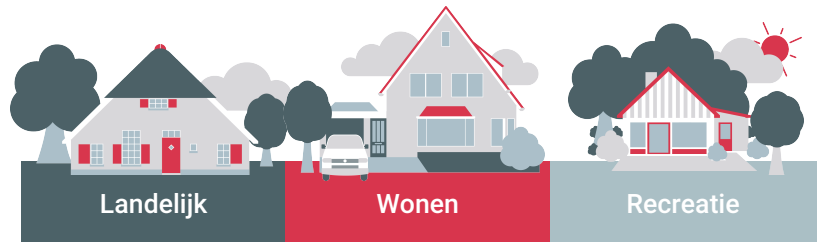
Winkelen

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 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 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



Recreatie

www.robervincent.nl

