



Larenseweg 35, Holten
Vraagprijs € 750.000,- k.k.



RobersVincent
Makelaars

Wonen



www.robervincent.nl



R[®]

Omschrijving van de woning



Sommige woningen onderscheiden zich door hun afwerking, andere door hun sfeer; deze woning weet beide kwaliteiten op uitzonderlijke wijze te verenigen. Hoogwaardige afwerking, eigentijds comfort en een bijzondere woonbeleving komen hier op fraaie wijze samen.



Achter de gevel schuilt een stijlvol en tot in de puntjes afgewerkt woonhuis waarin kwaliteit en oog voor detail direct zichtbaar zijn. Deze vrijstaande woning is de afgelopen jaren met veel aandacht gemoderniseerd en naar een hoog afwerkingsniveau gebracht. Het resultaat is een instapklare woning waarin uitstraling, comfort en leefkwaliteit naadloos samenkomen.



Niet alleen binnen, maar ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De fraai aangelegde tuin, twee garages en de sfeervolle mediterrane binnenplaats creëren een unieke ambiance en versterken het gevoel van rust, ruimte en vrijheid. Het is een plek waar binnen- en buitenleven moeiteloos in elkaar overvloeien.



Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning volledig met haar tijd meegegaan wat resulteert in een energielabel A+++. Dankzij onder meer 36 zonnepanelen, een zonneboiler, een hybride warmtepomp, kunststof kozijnen en een laadpaal voor een elektrische auto profiteert u van een energiezuinige en toekomstbestendige woonomgeving.

Kortom: een woning die door de huidige eigenaren met liefde is verbeterd en onderhouden. Een unieke combinatie van karakter, comfort, duurzaamheid en woonbeleving in het centrum van Holten.



Omschrijving van de woning

Indeling:

Begane grond: Via de entree komt u in de hal, waar zich tevens de toegang tot de kelder bevindt. Vanuit de hal loopt u door naar de sfeervolle woonkamer, waar de massief houten parketvloer, de warme uitstraling en het hoge afwerkingsniveau direct in het oog springen. De woonkamer staat in open verbinding met de eetkamer en loopt door naar de stijlvolle keuken, waardoor een royale en uitnodigende leefruimte ontstaat die volledig is ingericht op comfortabel wonen en gezellig samenzijn.

De keuken is uitgevoerd met een centraal kookeiland voorzien van een inductiekookplaat, geïntegreerde afzuiging en een spoelbak. Daarnaast beschikt de keuken over een strak vormgegeven kastenwand met oven, koelkast en een op comfortabele hoogte geplaatste vaatwasser. Een ruimte waar functionaliteit, sfeer en woonbeleving op harmonieuze wijze samenkomen. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, waar een royale kastenwand plaats biedt aan de koel-/vriescombinatie, wasmachine en droger. Vanuit hier zijn tevens het toilet en de berging bereikbaar. Deze ruimtes zorgen ervoor dat ook het dagelijks gemak uitstekend is doordacht, zonder afbreuk te doen aan de verzorgde uitstraling van de woning.

Verdieping: Ook op de verdieping is het comfort van hoog niveau. Dankzij de uitstekende dakisolatie en de multisplit-airconditioning, met een eigen unit in iedere slaapkamer, is hier het hele jaar door een aangenaam binnenklimaat gegarandeerd. De verdieping beschikt over een royale hoofdslaapkamer met kleedruimte, twee comfortabele extra slaapkamers en een recent vernieuwde, luxueuze badkamer. Deze wellnessruimte is uitgerust met een ligbad, ruime inloopdouche, douchetoilet, sauna en elektrische vloerverwarming. Een plek waar comfort, luxe en ontspanning naadloos samenkomen.

Vliering: Bergruimte voor extra opslag, bereikbaar via een vlizotrap.

Tuin en buitenleven:

Via de schuifpui in de woonkamer heeft u direct toegang tot het terras met uitschuifbaar zonnescherf. Hierdoor vormt het buitenleven een vanzelfsprekend verlengstuk van de woonruimte en geniet u hier vrijwel het hele jaar door van een beschutte plek in de tuin.

Achter de woning bevindt zich een verrassende en sfeervolle binnenplaats met overkapping. De mediterrane uitstraling zorgt voor een unieke ambiance die u in deze omgeving zelden tegenkomt. Hier ervaart u optimale privacy en een heerlijke plek om te genieten van lange zomeravonden, een goed glas wijn of een rustig moment voor uzelf. De sfeer doet denken aan een vakantie in het zuiden van Europa, gewoon in Holten.

Achter de woning bevinden zich twee garages met een ruime oprit die ruimte biedt aan twee auto's. Verder is er bij de woning een verdiepte berging/hobbyruimte aanwezig.

Centrale ligging

Ligging:

Een van de sterke punten van deze woning is de centrale ligging. Gelegen aan de Larenseweg bevinden winkels, scholen, horecagelegenheden en andere dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand. Ook het NS-station van Holten is eenvoudig bereikbaar. Tegelijkertijd liggen de natuurgebieden rondom Holten, waaronder de Sallandse Heuvelrug, binnen handbereik. Hierdoor combineert deze locatie de levendigheid en het gemak van het dorp met de rust en recreatieve mogelijkheden van een van de mooiste natuurgebieden van Overijssel.

Dankzij de gunstige verbindingen naar omliggende steden en de A1 is bovendien sprake van een uitstekende bereikbaarheid.



Bijzonderheden:

- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein
- Schuifpui vanuit de woonkamer naar het terras
- Kunststof kozijnen (m.u.v. het toiletraampje)
- Extra geluidswerende isolerende beglazing aan de voorzijde
- Geïntegreerde Luxaflex tussen de beglazing
- Multisplit airconditioningsysteem met units in alle (3) slaapkamers
- Uitstekend verduurzaamd met 36 zonnepanelen, een zonneboiler, een hybride warmtepomp en een laadpaal
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025



Kenmerken van de woning

Algemeen

Vraagprijs	€ 750.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning
Bouwjaar	1935

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	174 m ²
Overige inpandige ruimte	20 m ²
Externe bergruimte	45 m ²
Perceeloppervlakte	593 m ²
Inhoud	698 m ³

Indeling

Aantal kamers	6
Waarvan slaapkamers	3
Voorzieningen	buitenzonwering, airconditioning, schuifpui, sauna, zonnepanelen, natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A +++
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	cv ketel, warmtepomp
Warm Water	Zonneboiler, hybride warmtepomp
CV-ketel	Intergas 2024 met hybride warmtepomp

Buitenruimte

Ligging	In centrum
Tuin	zijtuin, patio / atrium



Sfeervolle woonkamer











Keuken met kookeiland





Bijkeuken en toilet





Verdieping met drie slaapkamers en badkamer











Luxueuze badkamer met sauna















*Mediterrane binnenplaats
met overkapping*

















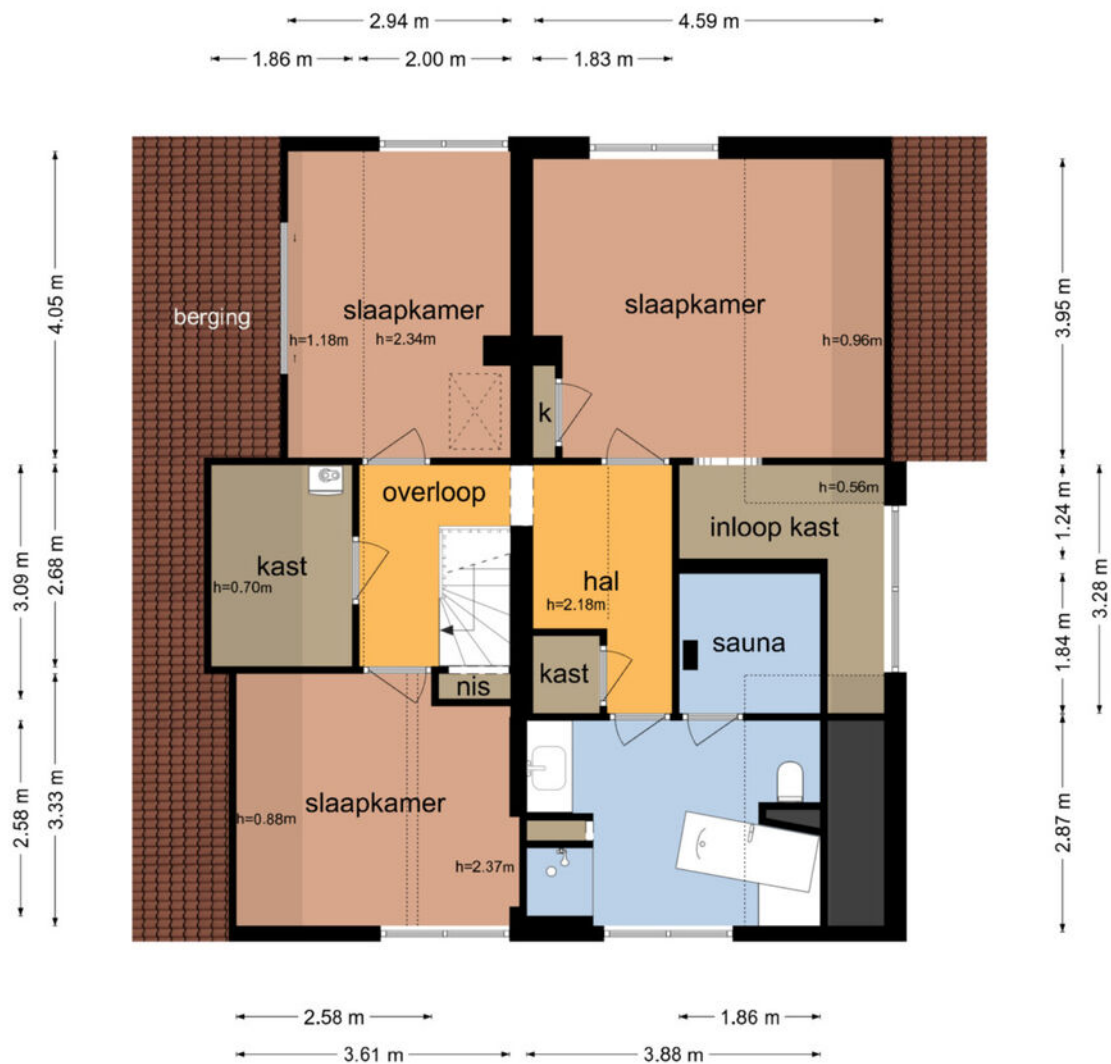
Lareneweg 35 - Holten
Begane Grond



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

Plattegrond - begane grond

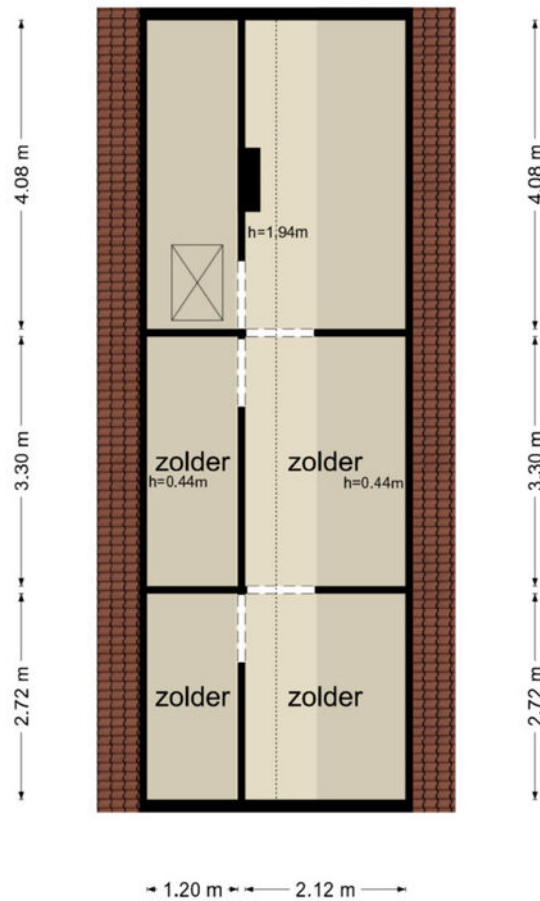
Larenseweg 35 - Holten
Eerste Verdieping



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

Plattegrond - verdieping

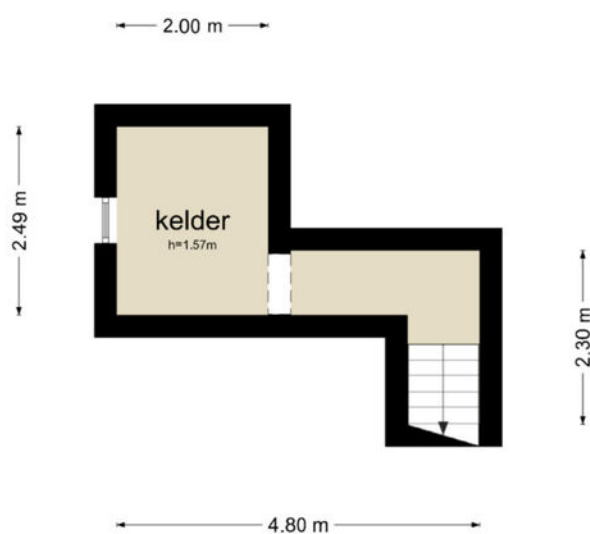
Larenseweg 35 - Holten
Tweede Verdieping



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

Plattegrond – vliering

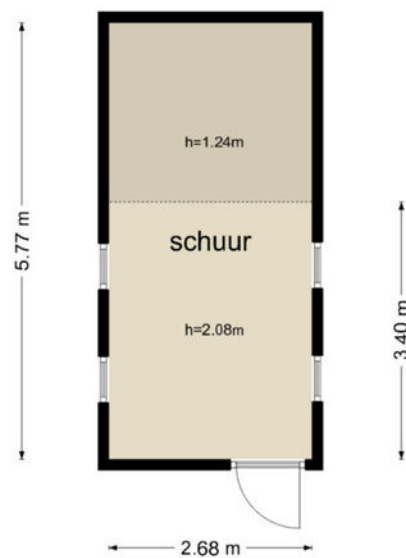
Lareneweg 35 - Holten
Kelder



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

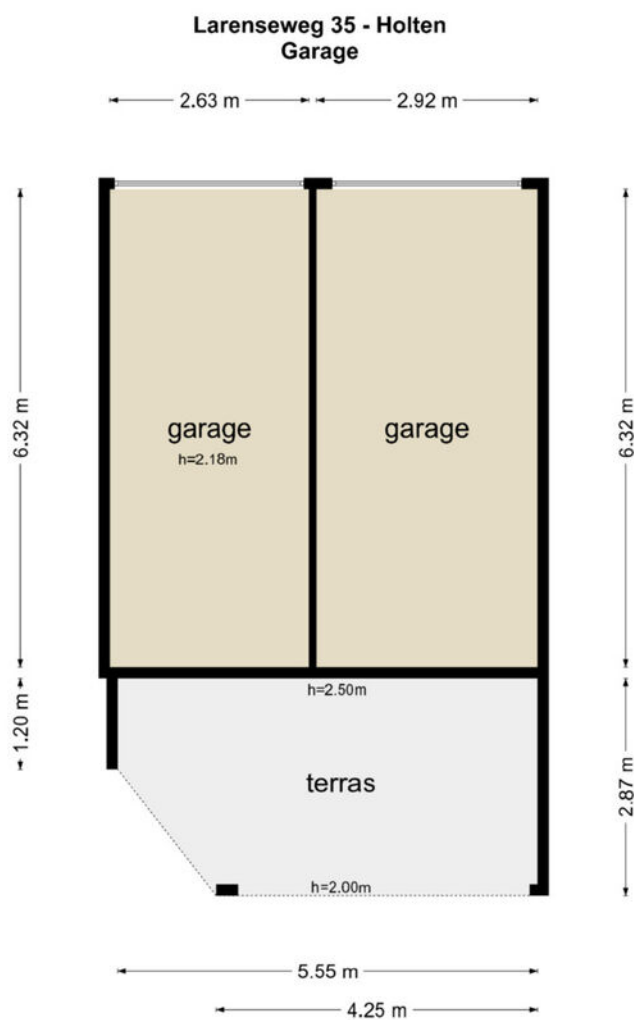
Plattegrond – kelder

Lareneweg 35 - Holten
Schuur



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

Plattegrond – schuur



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

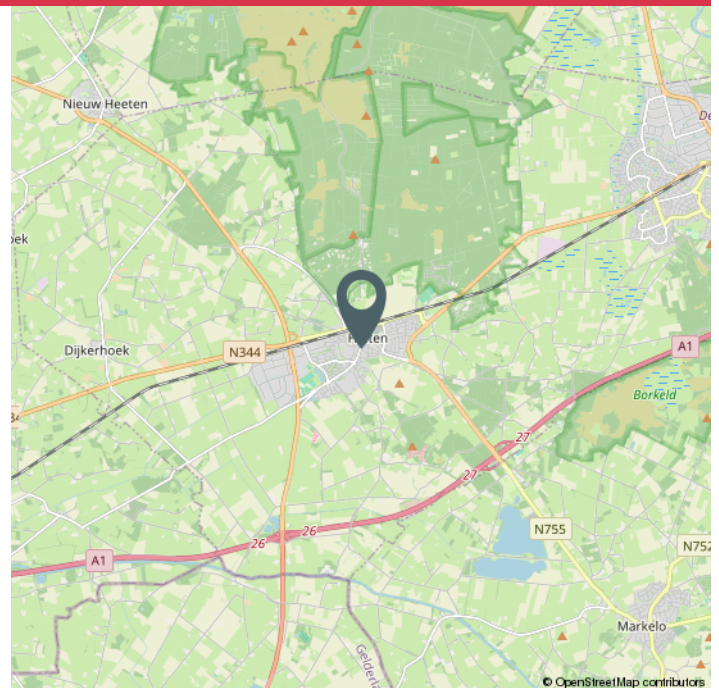
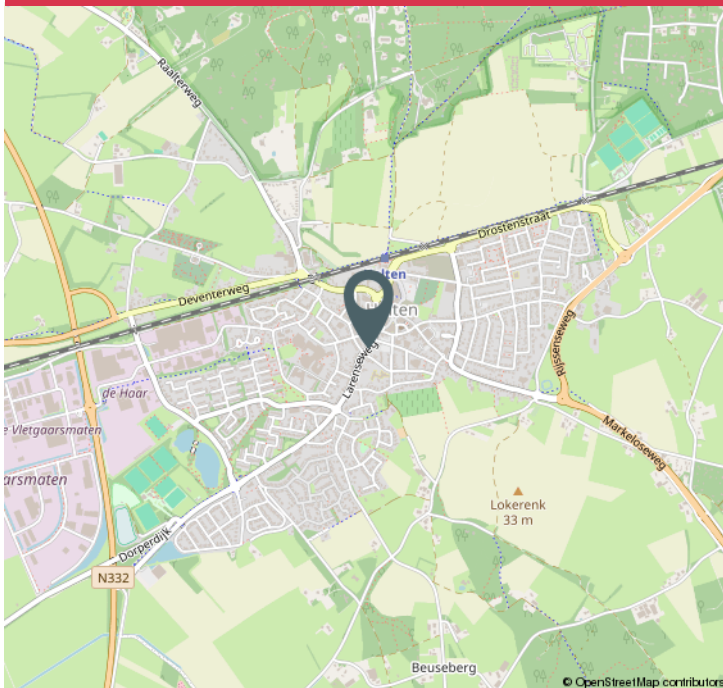
Plattegrond – garages

Kadaster & Locatie

Adres	Larenseweg 35
Postcode / Plaats	7451 EL Holten
Gemeente	Holten
Sectie / Perceel	F / 6502
Oppervlakte	593 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom



Ruime kavel





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Holten
	Huisnummer	Sectie	F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2601
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			



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			
Kasten		x	
Legplanken	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
Houtkachel	x		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige			
Schilderij ophangstels	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toilethouder	x		
Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Zonneboiler	x		
Waterontharder		x	
Zonwering buiten	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto		x	
Camerasysteem			x
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Werkbank		x	
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Loungeset binnenplaats			x
Tafel (natuursteen) terras	x		

Holten, voor jong en oud

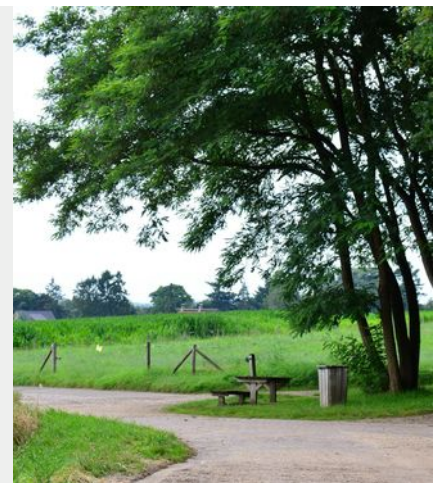


Leven zoals u dat wilt volgens al uw wensen; dat kan in Holten. Het is bij uitstek de plaats voor degene die rust, ruimte, levendigheid en gezelligheid wil combineren. Een gezellig dorpscentrum, met daarnaast een prachtig natuurgebied. Een unieke combinatie die soms bijna vanzelfsprekend lijkt.

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?

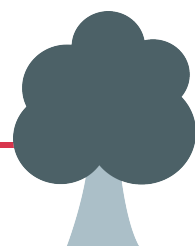
Wilt u de drukte van de stad ontvluchten, maar wel wonen in een dorp waarin u profiteert van alle faciliteiten in de directe nabijheid? Holten heeft de perfecte ligging. Binnen enkele minuten rijdt u de A1 op en door de aanwezigheid van een NS-station en diverse busverbindingen kunt u alle kanten op.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

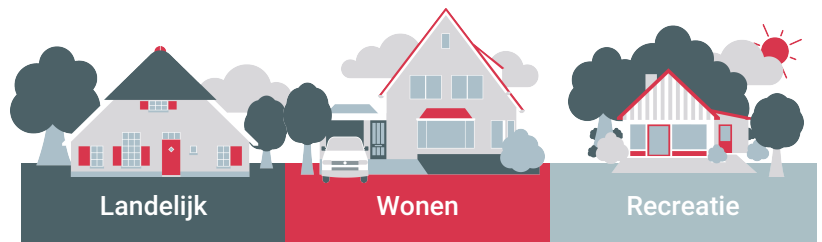
- ✓ Deskundigheid
- ✓ Betrouwbaarheid
- ✓ Zekerheid

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 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 opgave 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 clause

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@robersvincent.nl
www.robersvincent.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@robersvincent.nl

www.robersvincent.nl



Wonen

www.robersvincent.nl

