



Holterweg 85 104, Nieuw Heeten

Vraagprijs € 205.000 k.k.



RobersVincent
Makelaars

Recreatie



www.robervincent.nl



Omschrijving van de woning



Op Vakantiepark Sallandshoeve, aan de rand van Nieuw Heeten, staat deze goed onderhouden recreatiewoning met vrijstaande houten blokhut. De semi-bungalow is gelegen op een royaal perceel van 811 m² eigen grond en biedt door de situering op het perceel een goede mate van privacy.

De woning combineert een rustige ligging met de voorzieningen van het vakantiepark, waardoor het een geschikte uitvalsbasis is voor recreatief gebruik gedurende het hele jaar.

In 2026 zijn diverse verbeteringen uitgevoerd, waaronder het leggen van een nieuwe pvc vloer op de begane grond, het vernieuwen van de keukenfrontjes, schilderwerk aan de woning en het vervangen van de bestrating rondom de woning.

De woning heeft de volgende indeling:

Begane grond: entree, toilet (vernieuwd in 2026), badkamer, trapopgang naar de verdieping en een slaapkamer. De woonkamer met serre beschikt over een schuifpui naar het terras. Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken. Daarnaast is er een praktische berging met wasmachine aansluiting aanwezig. De meterkast is bereikbaar via de buitenzijde van de woning.

Verdieping: overloop, tweede toilet en twee ruime slaapkamers, waarvan één met balkon.

De keuken is ingericht met de volgende apparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast met vriesvak en combimagnetron/oven

De badkamer is voorzien van: douche, wastafel, toiletkast en designradiator





Vakantiepark "Sallandshoeve"

Vakantiepark Sallandshoeve is een compleet ingericht park. Op het park bevinden zich een receptie en een horeca gelegenheid met onder andere een restaurant en een bar/eetcafé. Verder biedt het park diverse (sportieve) voorzieningen voor binnen en buiten, zoals een overdekt zwembad, midgetgolfbaan, sport-/speelvelden en een speelvijver met strandje.

Ligging:

De recreatiewoning ligt in een prachtige omgeving aan de rand van de Sallandse Heuvelrug. De Holterberg en de Haarlerberg zijn eenvoudig per fiets bereikbaar en bieden volop mogelijkheden om te wandelen en te recreëren in de natuur. Ook de historische Hanzestad Deventer ligt op korte afstand, op circa 17 kilometer van de woning.



Bijzonderheden:

- airco aanwezig
- nieuwe vloerbedekking aangebracht op de trap en de gehele bovenverdieping
- parkeerplaats op eigen terrein
- permanente bewoning is niet toegestaan

Kenmerken van de woning

Algemeen

Vraagprijs	€ 205.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Bungalow
Bouwjaar	1996

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	77 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Perceeloppervlakte	811 m ²
Inhoud	291 m ³

Indeling

Aantal kamers	4
Waarvan slaapkamers	3
Voorzieningen	mechanische ventilatie, airconditioning

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warm Water	Cv ketel
CV-ketel	Intergas 2013

Buitenruimte

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





Woonkamer









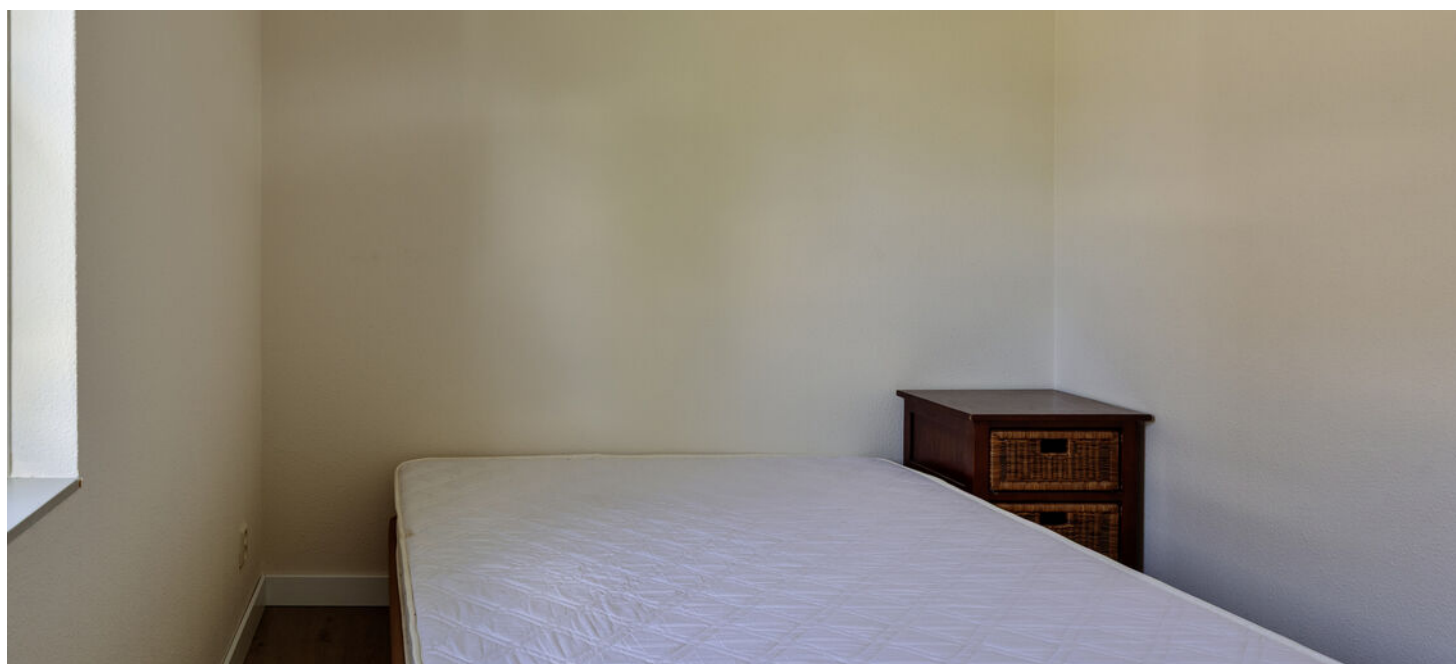


Keuken

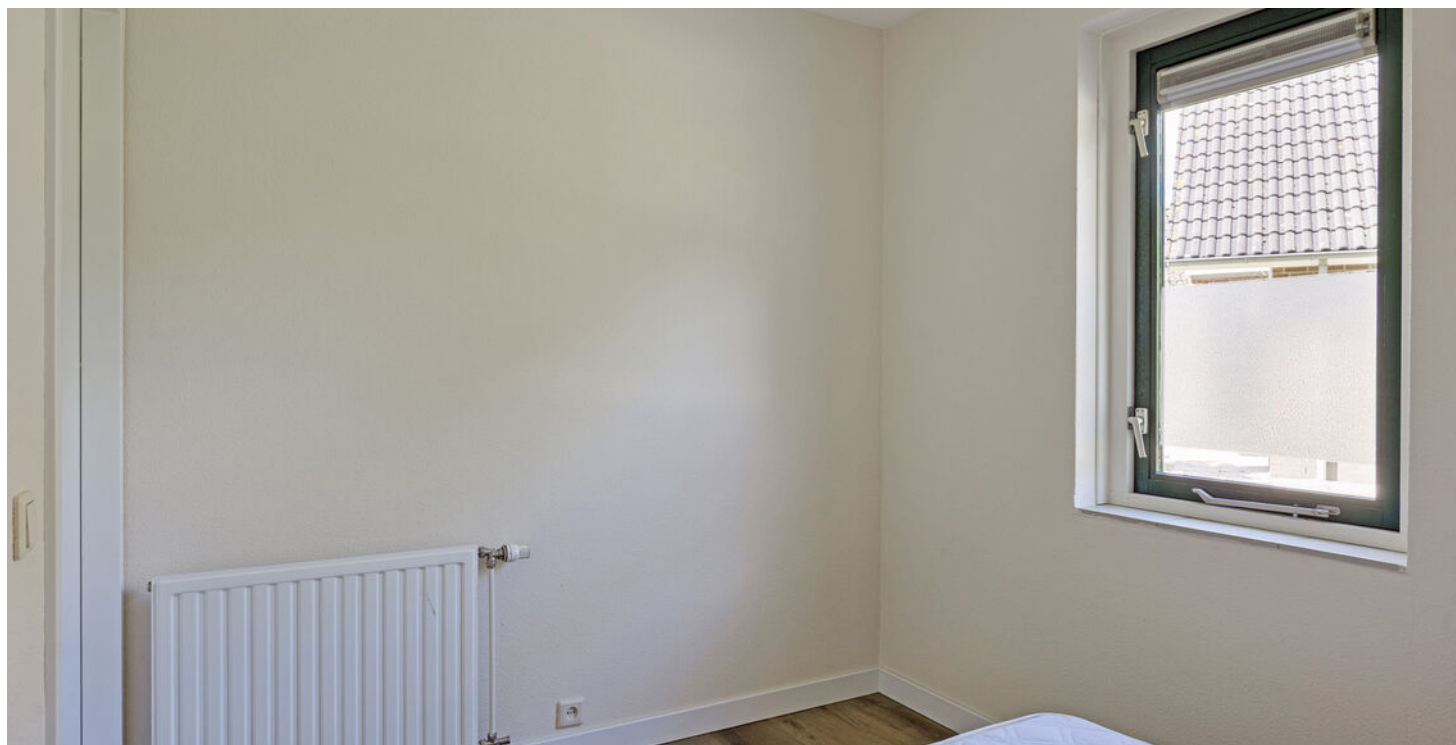


Badkamer





Slaapkamer



Entree / hal, trapopgang en toilet





Verdieping













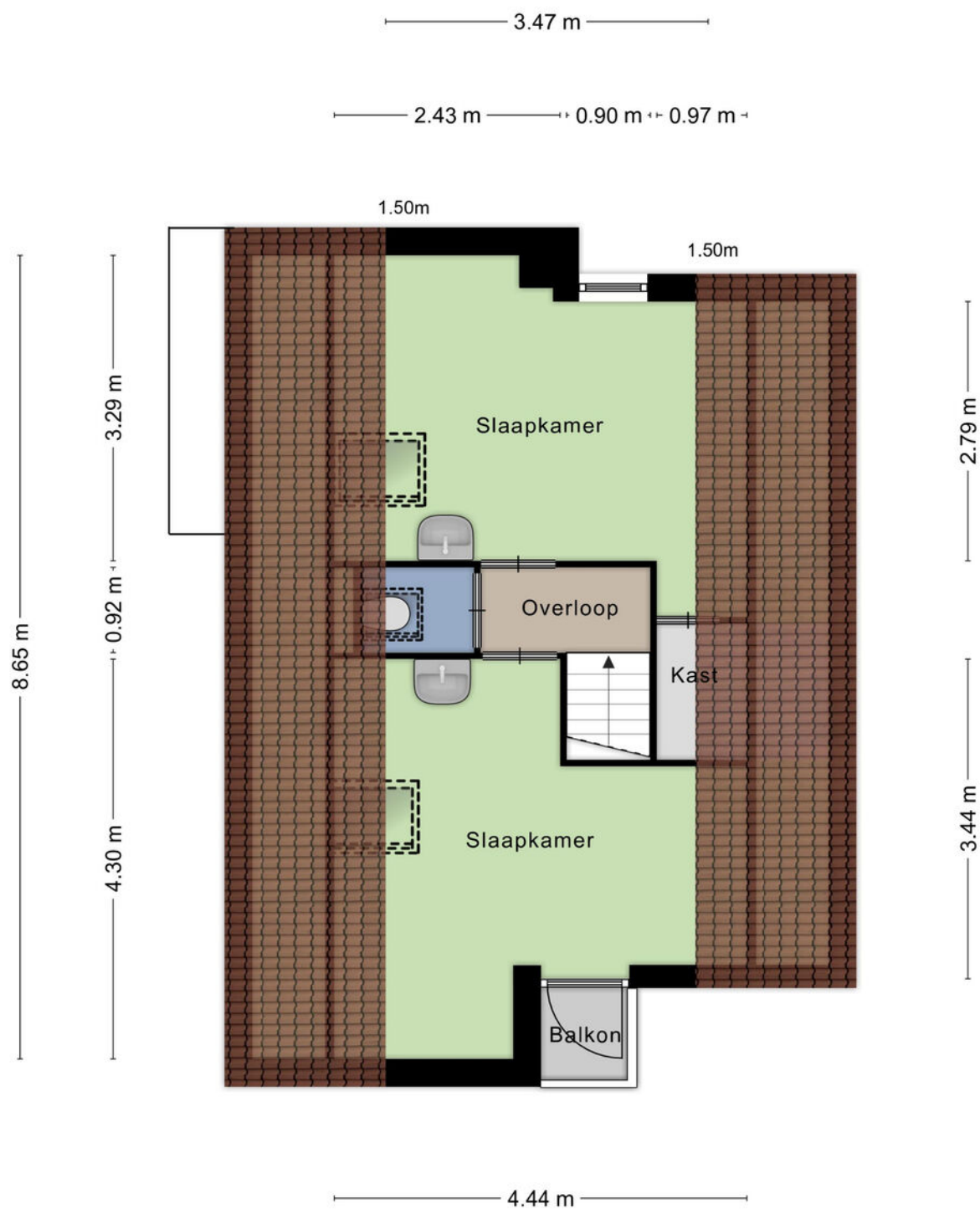






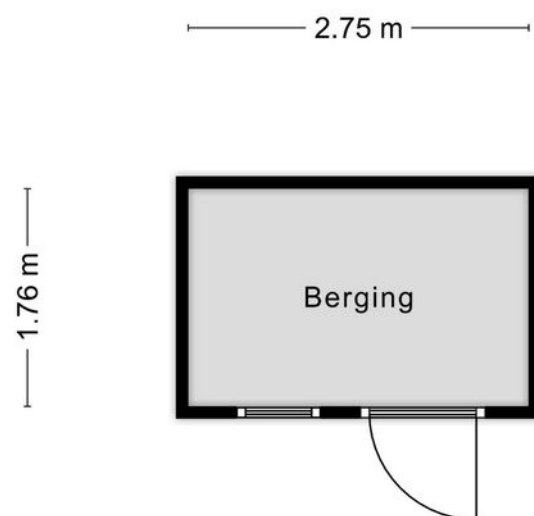
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond – begane grond



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

Plattegrond - verdieping



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

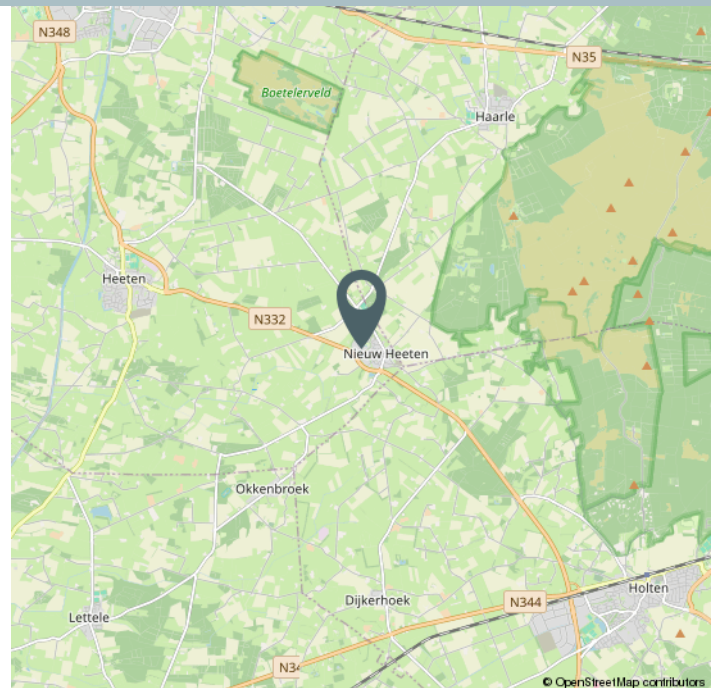
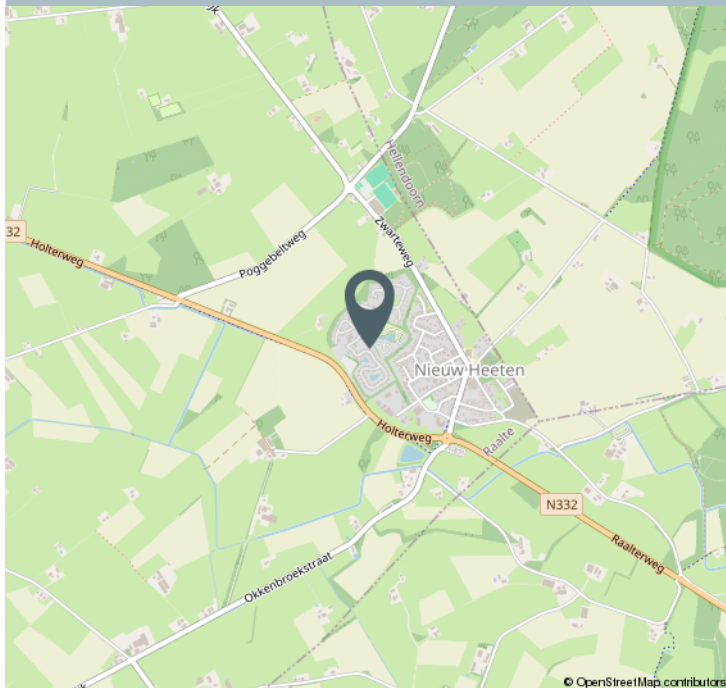
Plattegrond – berging

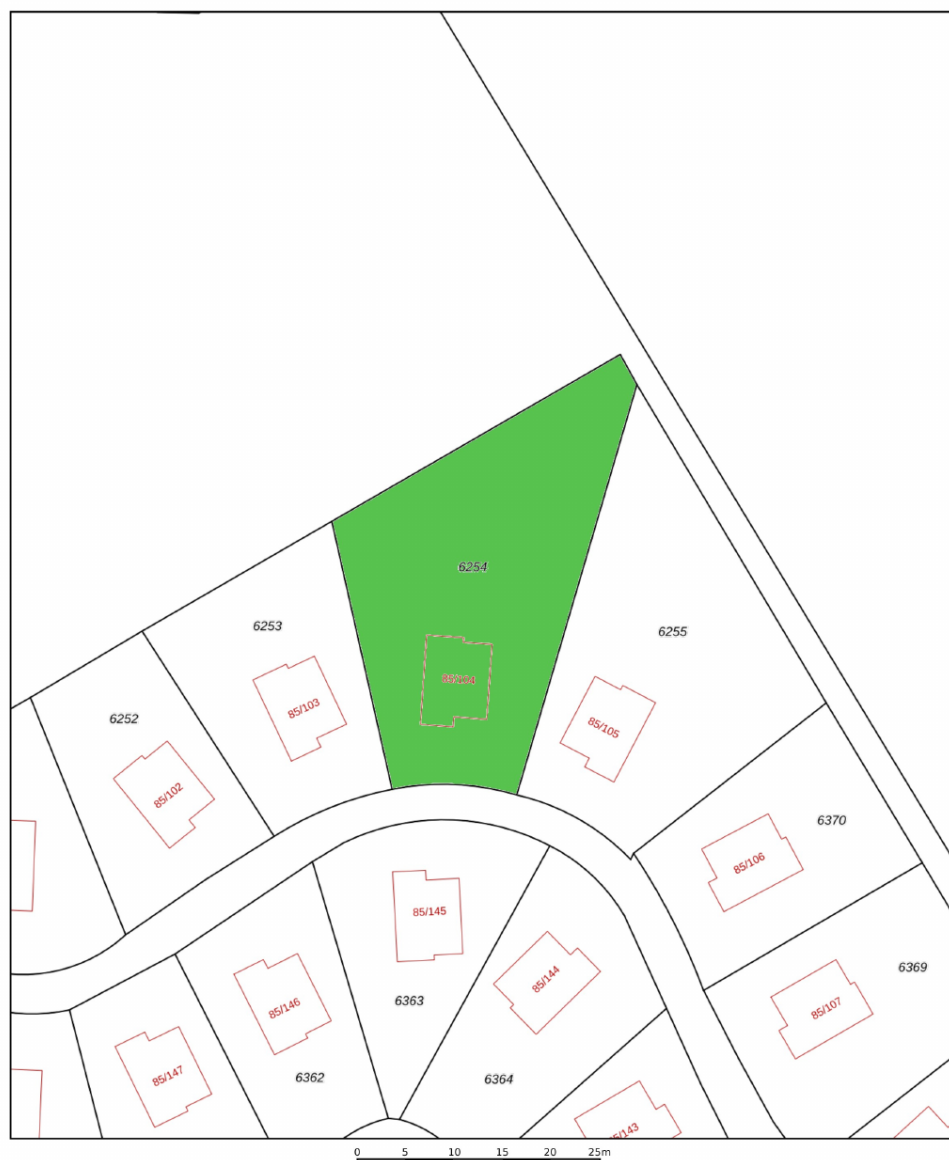
Kadaster & Locatie

Adres	Holterweg 85 104
Postcode / Plaats	8112 AE Nieuw Heeten
Gemeente	Raalte
Sectie / Perceel	H / 6254
Oppervlakte	811 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom



Royaal perceel





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente Raalte	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie H	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 6254	
	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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 september 2025			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Pvc vloer	x		
Interieur			
Overige			
Tv met afstandsbediening	x		
Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat	x		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessories			
Servies	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Planchet	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
Airconditioning	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		



Over het recreatiepark



Vakantiepark Sallandshoeve

De Sallandshoeve (bungalows en camping) ligt in het hart van de Sallandse Heuvelrug, midden tussen bossen en heidevelden.

Vanuit het park kunt u urenlang dwalen in de bosrijke omgeving van de Holterberg, met de fiets of wandelend op zoek naar de korhoenders, Schotse Hooglanders, eekhoortjes of reeën.



Een boeiend landschap vormt ook de IJssel met haar uiterwaarden.

Een tocht over de dijken van deze prachtige rivier is beslist de moeite waard.

Dit gastvrije park is door haar unieke ligging én gastvrijheid dan ook het hele jaar prima geschikt voor jong tot oud!

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:

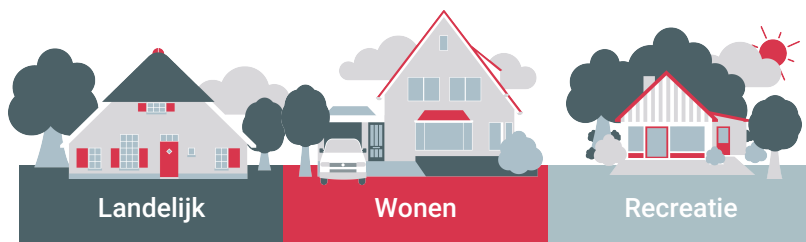
- ✓ Deskundigheid
- ✓ Betrouwbaarheid
- ✓ Zekerheid

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 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



Recreatie

www.robersvincent.nl

