Holterstraatweg 184, Rijssen

Vraagprijs € 695.000 k.k.

RobersVincent
Makelaars

Landelijk

www.robersvincent.nl

NVM

Omschrijving van de woning

Vrijstaand wonen aan de voet van de Holterberg

Op een prachtige locatie in het buitengebied van Rijssen, in de directe nabijheid van de Holterberg, staat deze solide vrijstaande woning met tuinhuisje op een royaal perceel van 2.700 m². Hier geniet u dagelijks van ruimte en privacy, terwijl zowel het centrum van Rijssen als Holten zich op fietsafstand bevindt.

De woning is gebouwd in 1992, beschikt over een woonoppervlakte van 171 m² en heeft energielabel B. De combinatie van een vrijstaande woning, een ruime kavel en de unieke ligging nabij één van de mooiste natuurgebieden van Overijssel maakt dit tot een bijzonder aantrekkelijke woonplek voor liefhebbers van buiten wonen.

Indeling:

Begane grond:
Entree/hal met toilet en trapopgang, woonkamer, eetkamer met open keuken, bijkeuken met toegang tot de kelder en een praktische berging.

Eerste verdieping:
Overloop, drie ruime slaapkamers, badkamer en een zolderruimte boven de berging en de carport.

Tweede verdieping:
(Slaap)kamer en aanvullende zolderruimte.

Keuken: De keuken is ingericht met een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser
Badkamer: De ruime badkamer is voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafel.

Gelegen in de nabijheid van "De Holterberg"

Buitenruimte en ligging:

De royale kavel biedt een uitzonderlijke hoeveelheid buitenruimte. Rondom de woning is volop gelegenheid om te genieten van het buitenleven, te tuinieren, dieren te houden of eenvoudigweg te ontspannen in alle rust en vrijheid.

De ligging is bijzonder gunstig tussen Rijssen en Holten, vrijwel direct grenzend aan de rand van Nationaal Park Sallandse Heuvelrug. In de directe nabijheid liggen tevens de gelagkamer 'De Keizer' en het vakantiepark Hölte. Vanuit de woning wandelt of fietst u zo richting de uitgestrekte bossen en heidevelden van de Holterberg. Dankzij de ligging aan de parallelweg van de Holterstraatweg is de woning bovendien veilig en goed bereikbaar per fiets.

Bijzonderheden:

- Perceeloppervlakte 2.700 m2
- Deels voorzien van rolluiken
- Bron met tappunten in de tuin aanwezig

Kenmerken van de woning

Algemeen

Vraagprijs	€ 695.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning
Bouwjaar	1992

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	171 m²
Overige inpandige ruimte	17 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	16 m²
Externe bergruimte	11 m²
Perceeloppervlakte	2700 m²
Inhoud	679 m³

Indeling

Aantal kamers	6
Waarvan slaapkamers	4
Voorzieningen	Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	Cv ketel
Warm Water	Cv ketel
CV-ketel	Hr 107 2010

Buitenruimte

Ligging	Aan drukke weg, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving

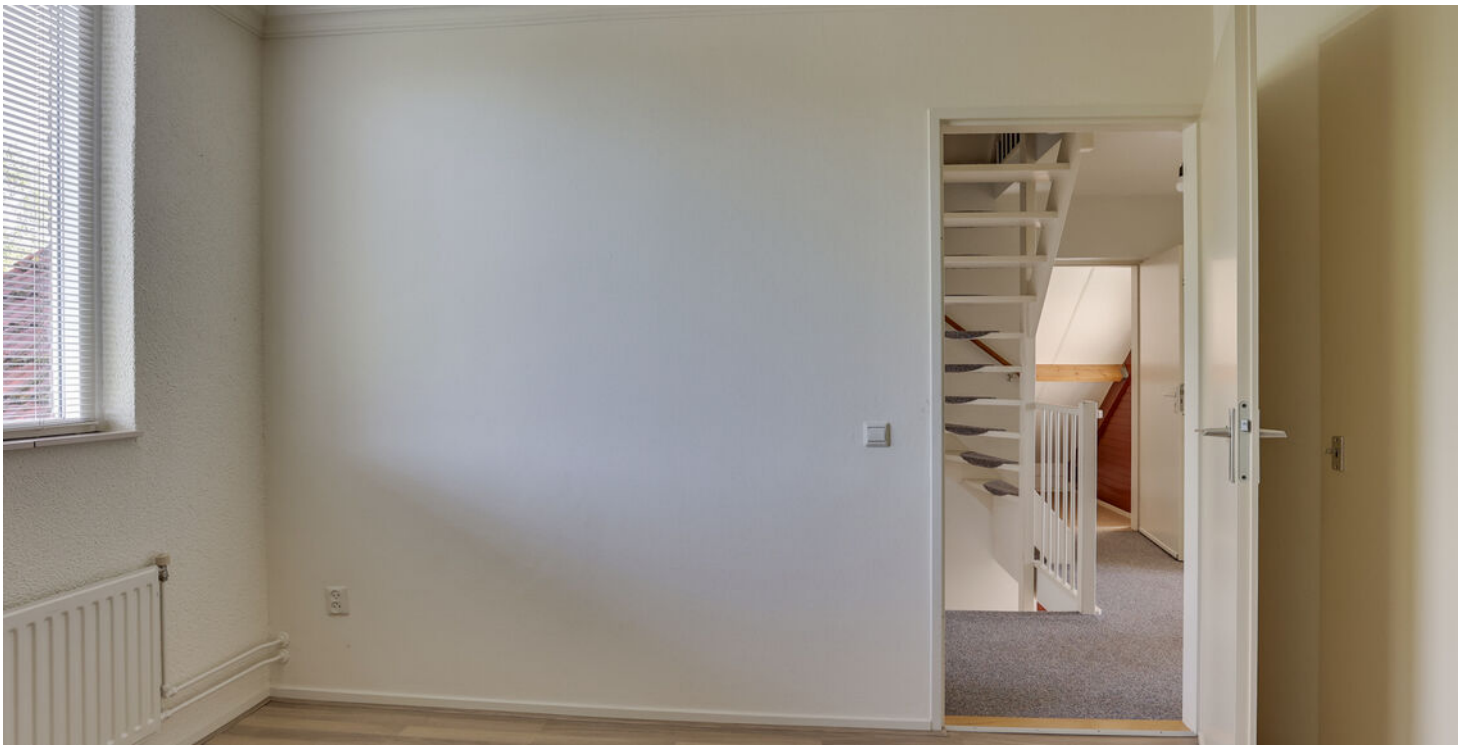
Woonkamer

Eetkamer met half open keuken

Bijkeuken met toegang tot de kelder en berging

Entree / hal en toilet

Drie slaapkamers op de eerste verdieping



Badkamer

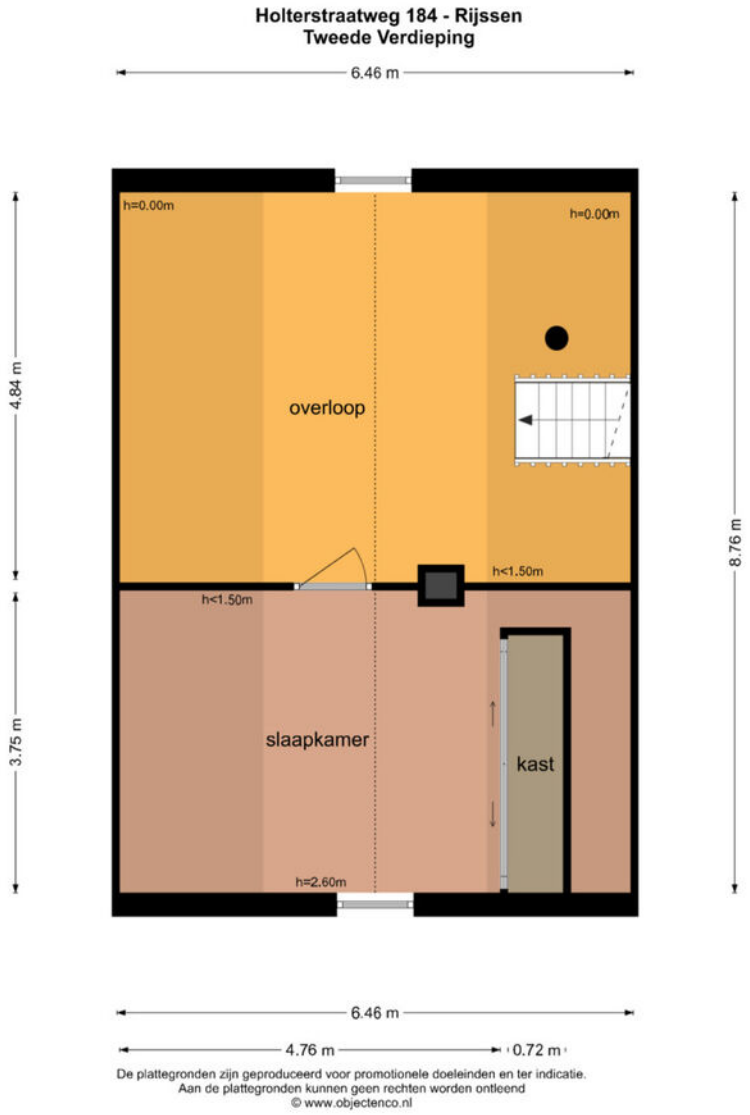
Zolderruimte boven de berging en carport

Overloop en trapopgang naar de tweede verdieping

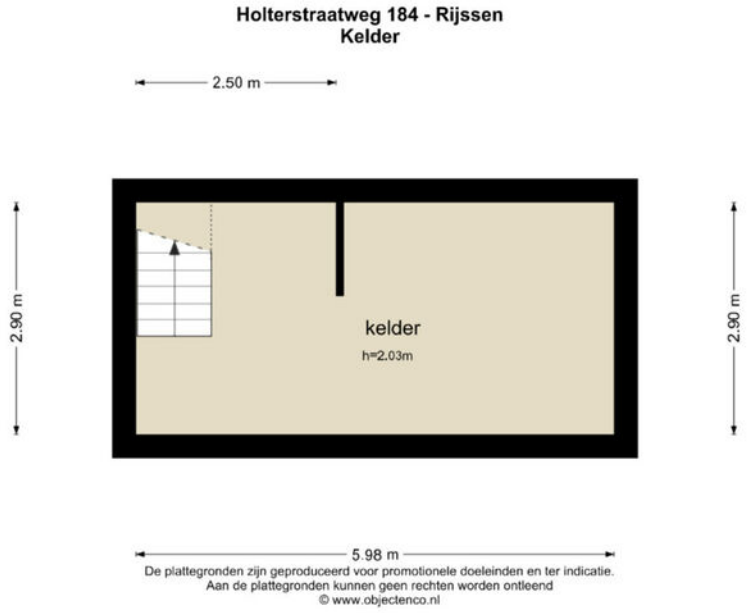
Vierde (slaap)kamer op de tweede verdieping

Plattegrond – begane grond

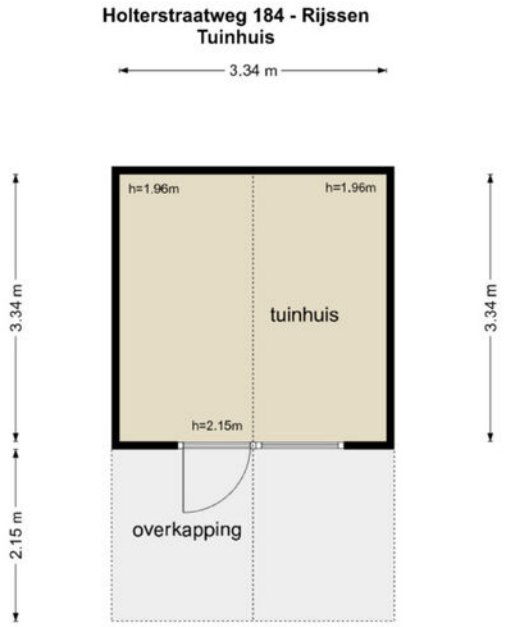
Plattegrond – 1e verdieping



Plattegrond – 2e verdieping



Plattegrond – kelder



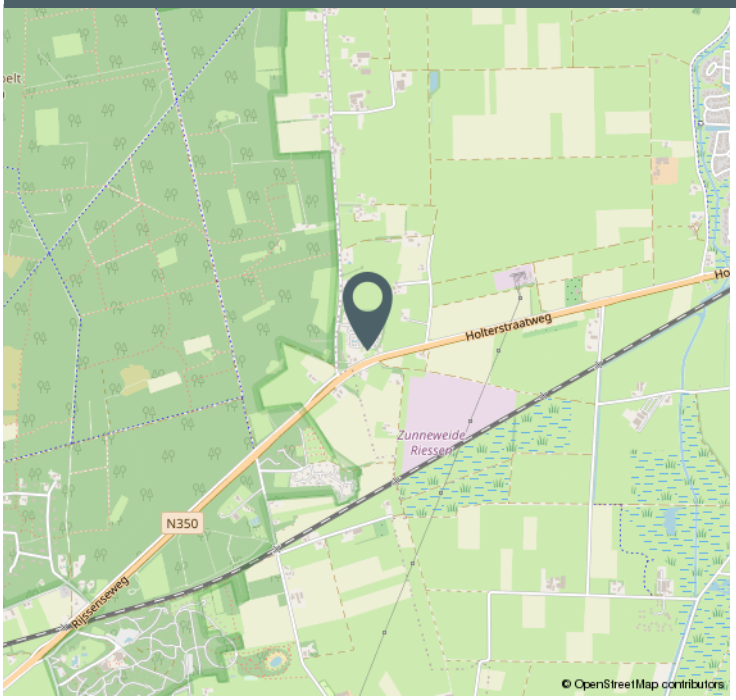
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

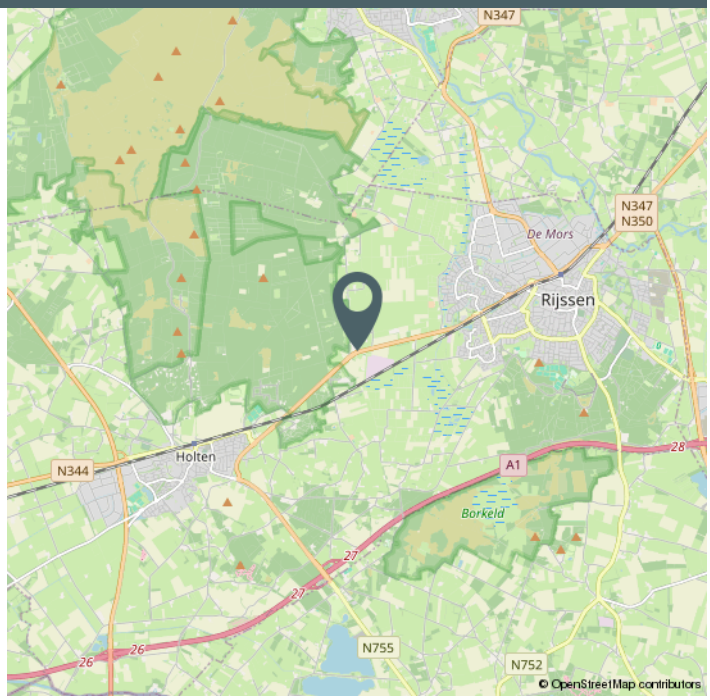
Plattegrond – tuinhuisje

Kadaster & Locatie

Adres	Holterstraatweg 184
Postcode / Plaats	7462 PN Rijssen
Gemeente	Rijssen
Sectie / Perceel	L / 323, 324 en 328
Oppervlakte	2700 m²
Soort eigendom	Volle eigendom

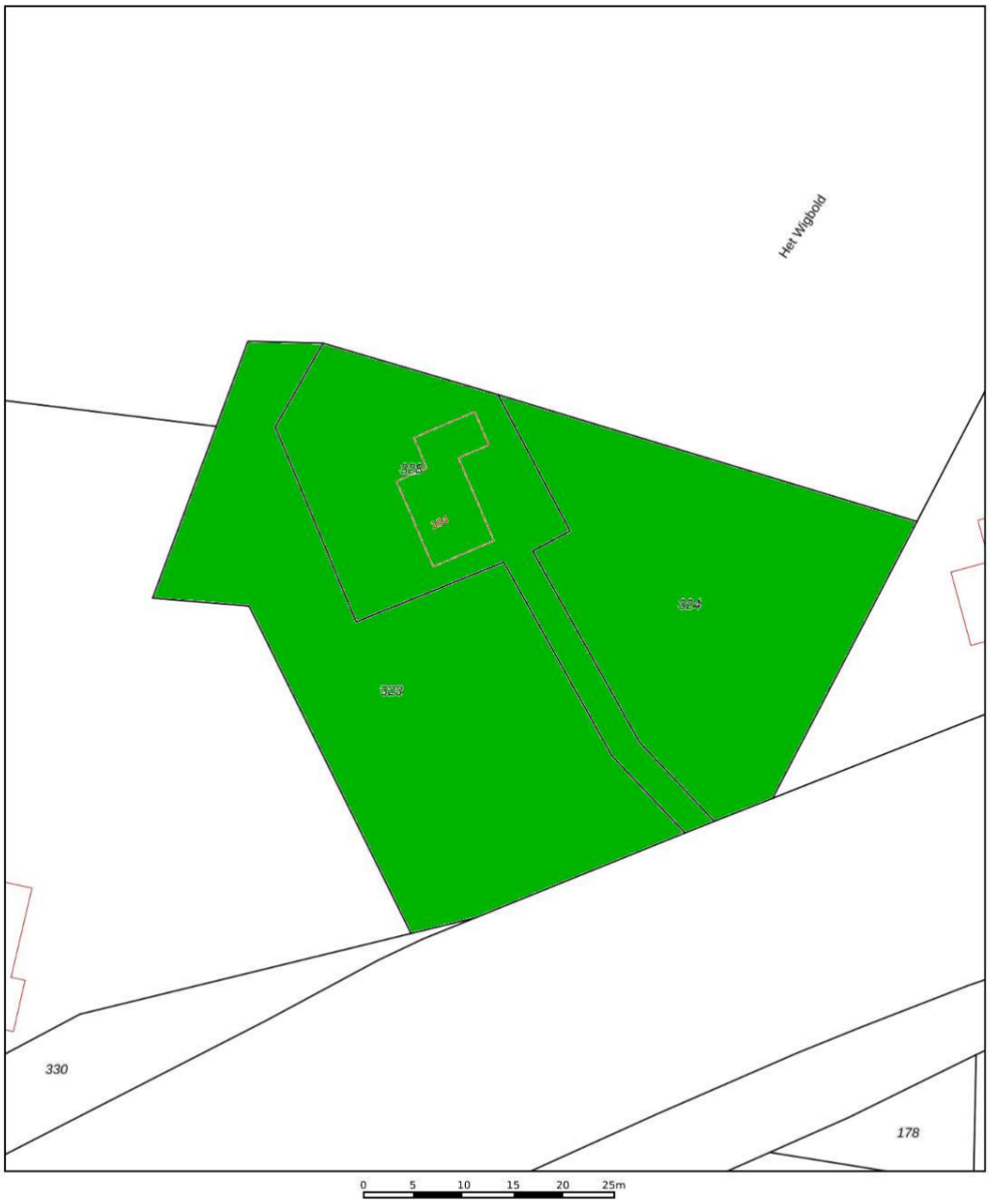
Royale kavel





Kadastrale kaart

Uw referentie: RobersVincent



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Rijssen
Sectie	L
Perceel	328

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.

kadaster

Kadastrale kaart

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages			x
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Plavuizen	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Toilet			

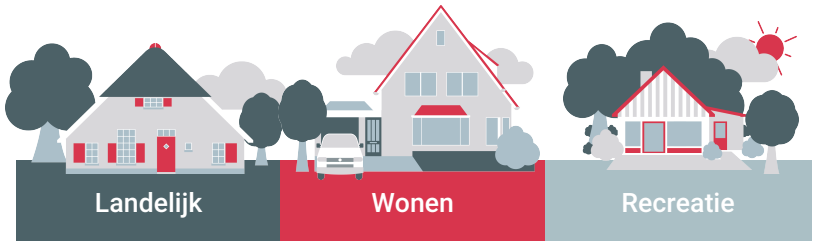
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Planchet	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			x
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie			x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Waterslot wasautomaat	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Robotmaaier			x
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Pomp (los)			x
Ladder			x

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 waardebepaling.

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 tegen over 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 kapers 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@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

Landelijk