

TE KOOP

Kolweg 38

Holten



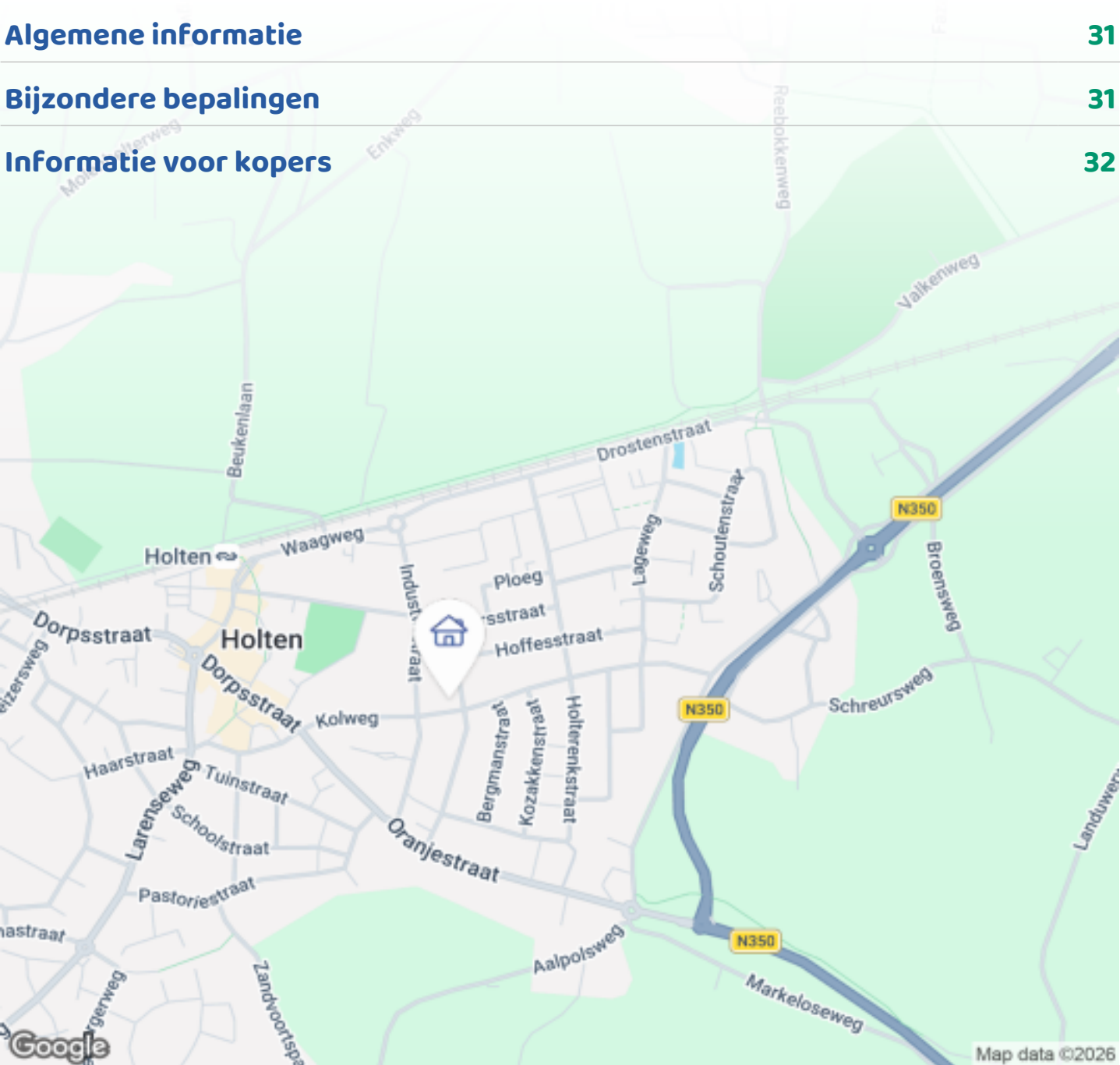
Vraagprijs

€ 357.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	18
Kenmerken	25
Zakenlijst	28
Huis op de kaart	30
Algemene informatie	31
Bijzondere bepalingen	31
Informatie voor kopers	32



Woningbrochure: Kolweg 38, Holten

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

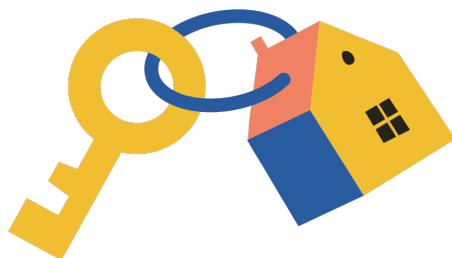


Op De Kol aan de Kolweg staat deze sfeervolle goed gesitueerde tussenwoning op een ruim perceel, met riante tuin en eigen oprit. De woning heeft een gezellige warme en landelijke uitstraling.

De open woonkamer met houtkachel, massief eiken vloeren en keuken met robuust granieten werkblad, geven de woning een gezellige sfeervolle uitstraling. In huis is er veel natuurlijk licht, wat zorgt voor een fijne lichtinval.

De goed geïsoleerde woning met energie label A, is gemoderniseerd met behoud van originele jaren '50 kenmerken, zoals de paneeldeuren en de steuntjes onder de dakgoot.

Aan de achterzijde biedt de woning volop de mogelijkheid om uit te breiden met één of twee woonlagen. In de woonkamer is onder het achterraam een convectorput geplaatst, zodat het realiseren van openslaande (tuin-)deuren goed mogelijk is.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Bij binnenkomst door de voordeur, komt u in de centrale hal die toegang biedt tot de woonkamer met open keuken, het toilet met fonteintje, de kelderkast (tevens meterkast) met ruimte voor onder andere voorraad opslag en de trapopgang naar de boven verdieping.

Op de eerste verdieping bevinden zich aan de voorzijde een mooie ruime slaapkamer met inbouwkast en een badkamer voorzien van vloerverwarming, een eiken badkamermeubel en een dubbele douche. Aan de achterzijde bevinden zich de hoofdslaapkamer en nog een slaapkamer, beide voorzien van inbouwkasten. De vertrekken zijn vanaf de overloop bereikbaar.

Vanaf hier is ook de tweede verdieping met volledig beloopbare bergzolder en de CV installatie bereikbaar door middel van een vlizotrap.

Direct achter het woonhuis bevindt zich een schuur. Deze ruimte is altijd als bijkeuken in gebruik geweest. In deze schuur bevinden zich de aansluiting voor de wasmachine en droger.

De woning is zeer goed geïsoleerd. De verdiepingvloer tussen de eerste en tweede verdieping en de spouw in de buitenmuren zijn voorzien van isolatie, ook is de woning voorzien van dubbel glas. Op het dak van de woning liggen 10 zonnepanelen. Deze maatregelen tezamen resulteren in een duurzaam energielabel A en zorgen voor een fijne leefomgeving en een lagere energierekening.

De landelijke ruime tuin is bereikbaar vanuit de keuken en via achterom. Het perceel heeft een eigen oprit aan de zijde van de A.J. Goldsteinstraat en biedt de mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein en het realiseren van bijvoorbeeld een moestuin.

De voormalige garage is omgebouwd tot sfeervolle overkapping met gezellige zitplek die uitnodigt om comfortabel te genieten van het buitenleven.

De rest van de voormalige garage is omgebouwd tot schuurruimte.

Het is in de tuin goed vertoeven op één van de gezellige zitplekjes. De buitenkeuken heeft een sfeervolle aanblik en onder de overkapping kan men ook in koudere seizoenen al snel lekker zitten in het zonnetje.

In de tuin staat een speeltoestel met glijbaan en klimmuur. Onder het speeltoestel bevindt zich een ruim verblijf voor konijnen.

De woning is gelegen in een kindvriendelijke wijk, op loopafstand van verschillende speeltuintjes.

Met 5 tot 10 minuten wandelen bent u op het station of in de dorpskern met zijn winkels, ambachtelijke bakker, slager en de gezellige restaurantjes en terrassen.

De prachtige landelijke omgeving leent zich uitstekend voor mooie wandelingen en fietstochten. Zowel het begin van de Holterberg (Sallandse Heuvelrug) als de Beuseberg bevinden zich op loopafstand. De toerit naar de A1 bevindt zich op 4 minuten rijden.

INDELING:

Begane grond: entree, hal met kelderkast en toilet, woonkamer met open keuken en toegang tot tuin en terras;

1e verdieping: overloop met toegang tot 3 slaapkamers, badkamer, vlizotrap naar;

2e verdieping: beloopbare vliering

KENMERKEN:

-Bouwjaar 1952

- Perceeloppervlak 229 m²

-Inhoud ca. 278 m³

- Woonoppervlak ca. 71 m²

BIJZONDERHEDEN:

-Goed geïsoleerd en voorzien van dubbelglas

- Duurzaam, energie label A

-Gemoderniseerd

-Centrale ligging nabij voorzieningen en buitengebied

- Voorzien van 10 zonnepanelen

- Schilderwerk buiten gedaan in 2022

- Tuin bereikbaar via achterom

- Eigen oprit met parkeergelegenheid

- Glasvezel aansluiting

- Aanvaarding in overleg

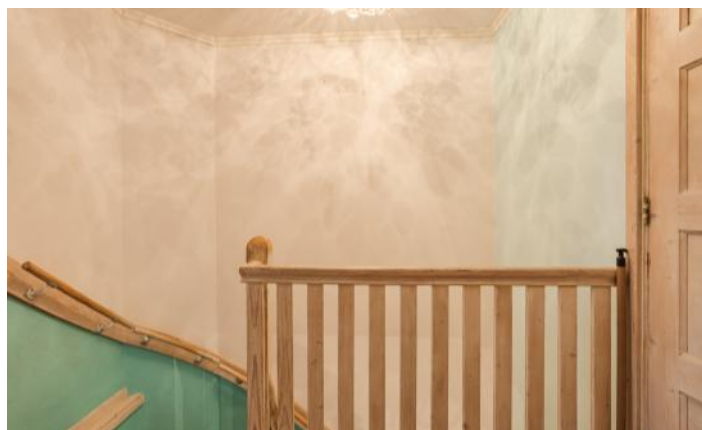




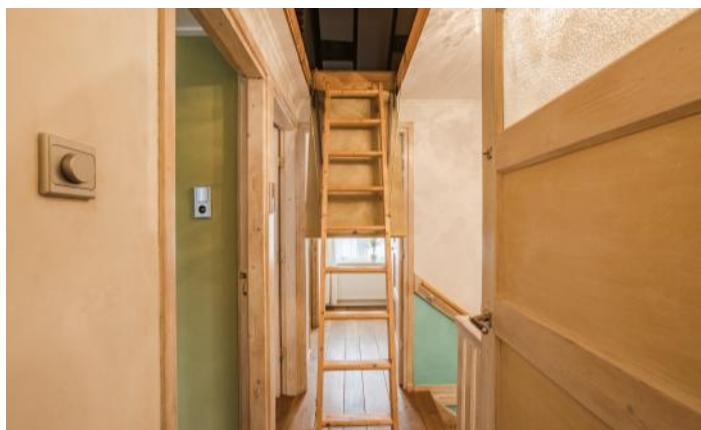










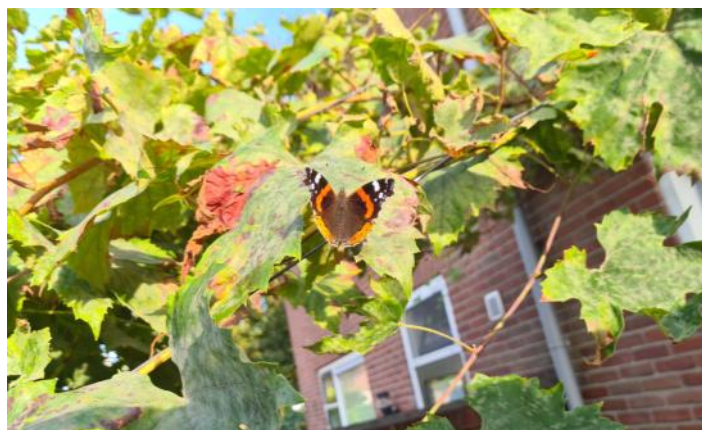




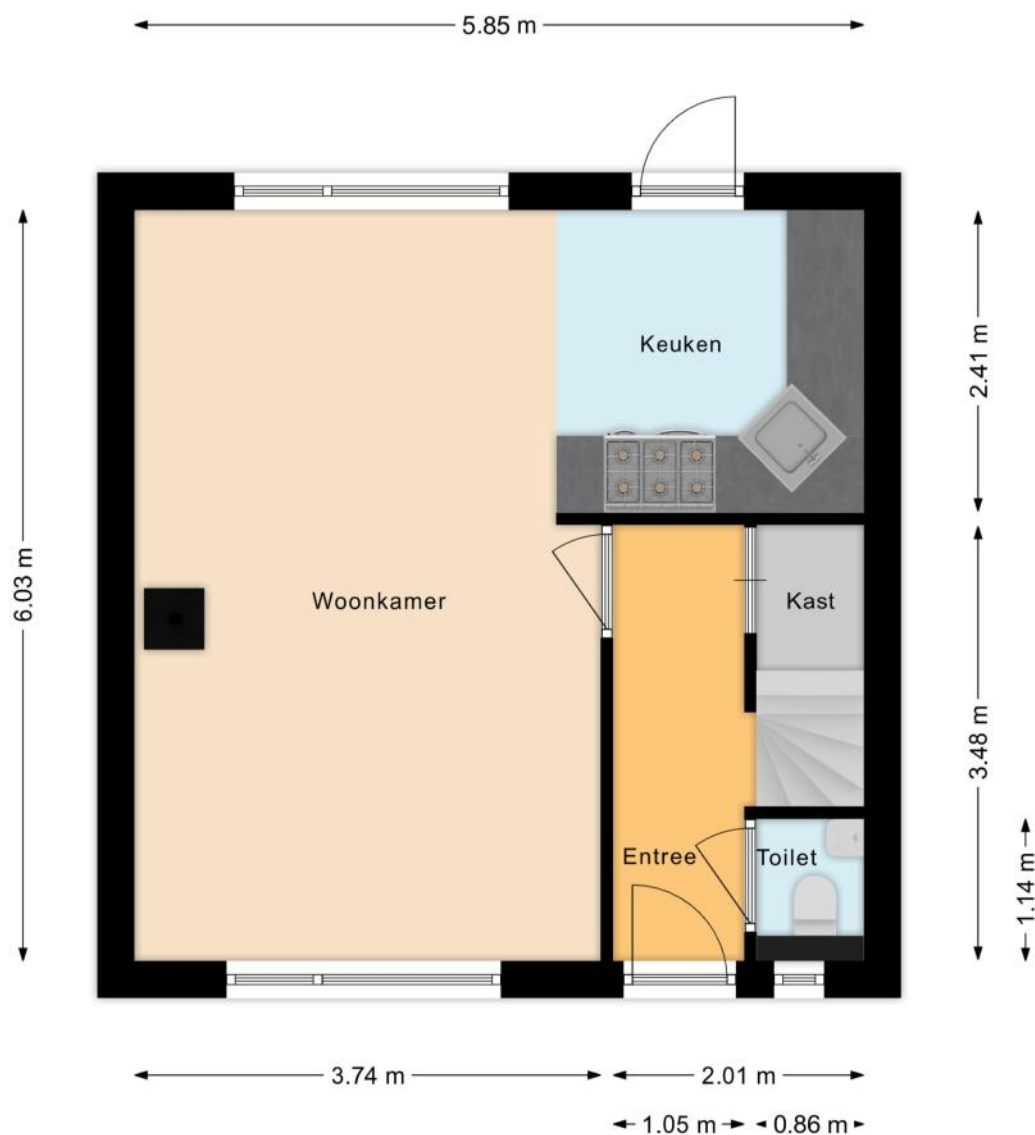




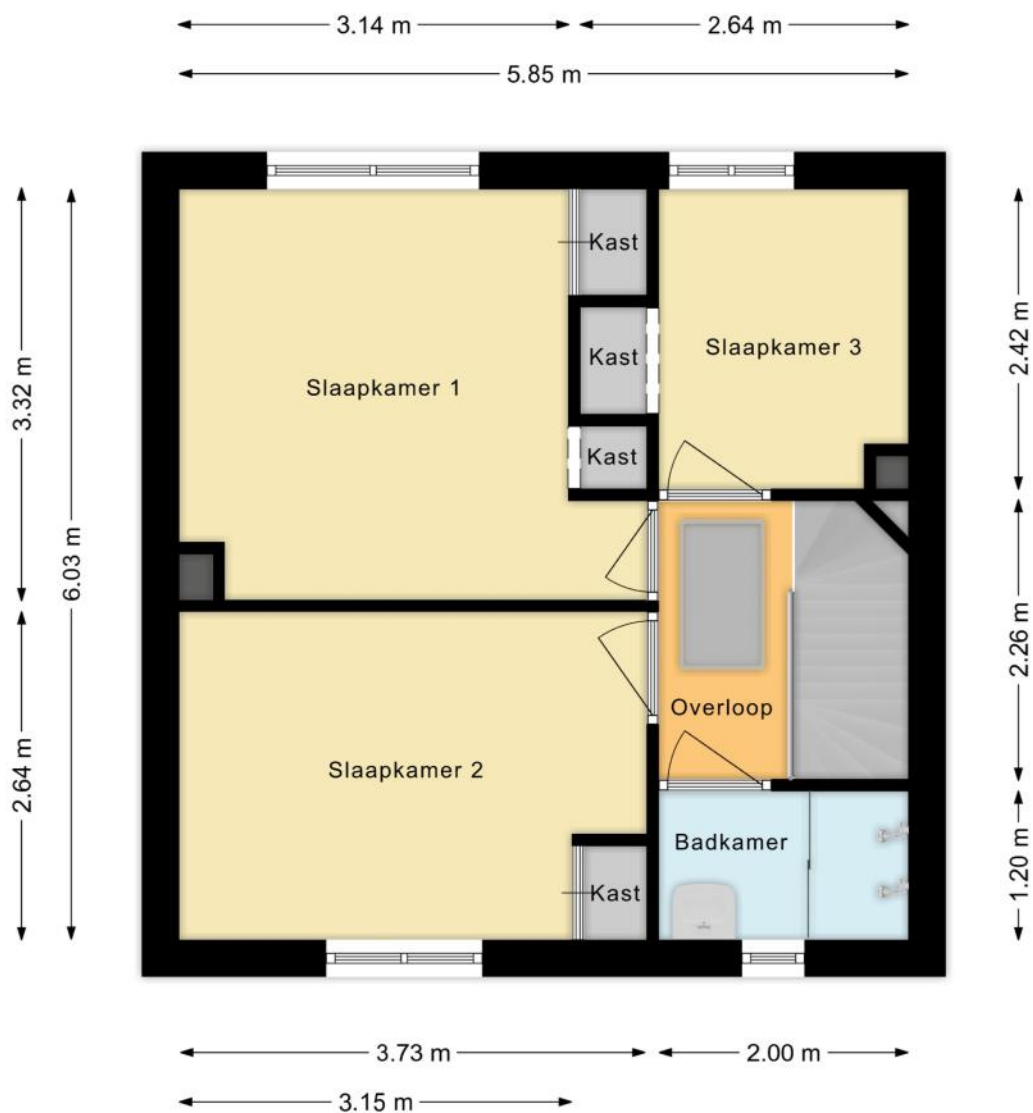




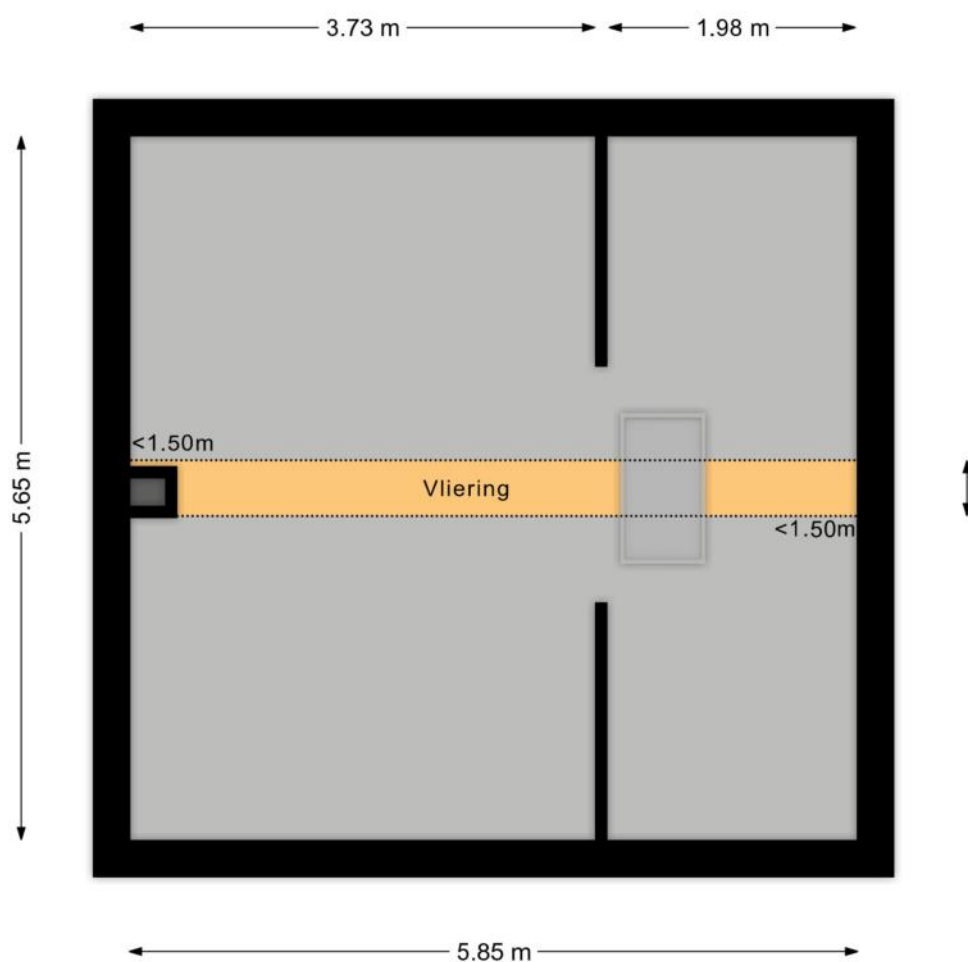
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

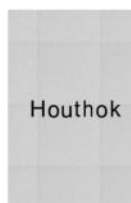


PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

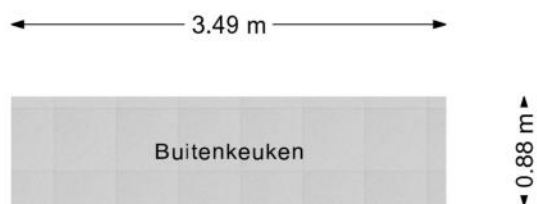
← 1.01 m →



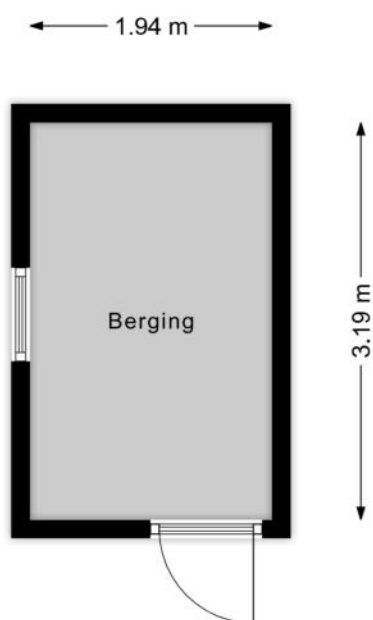
Houthok

1.59 m

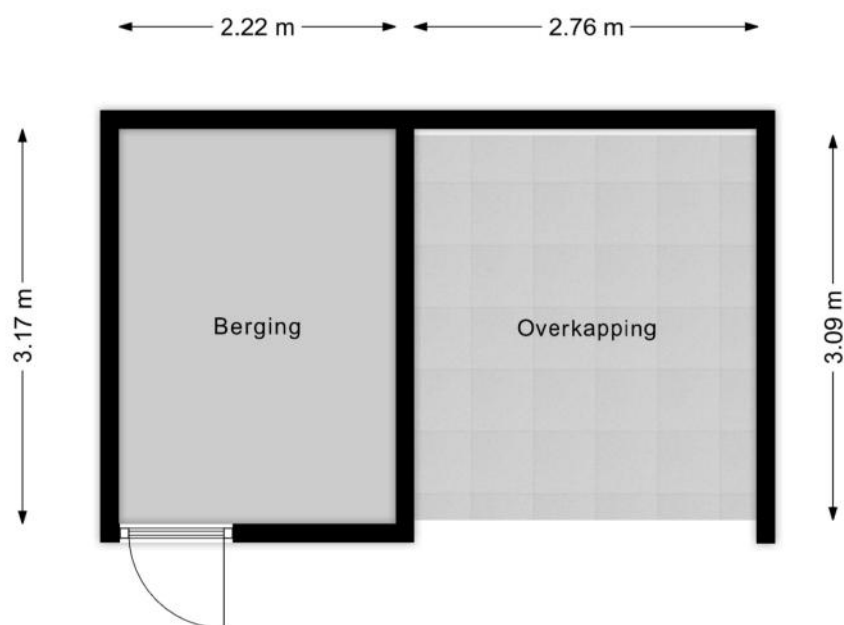
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1952
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	229 m ²
Inhoud	278 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	71 m ²
Overige inpandige ruimte	3 m ²
Externe bergruimte	13 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Glasvezel kabel

Energie

Energie label	A
Isolatie	Muurisolatie, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2005
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	90 m ² (6m diep en 15m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Voorzien van water

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Holten F 5795

Oppervlakte	229 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.

> Aanwezig.

Er zijn afwijkingen van de kadastrale grenzen.

> Zie oprit.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting		●	
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonnepanelen	●		
Vitrages overig	●		
Kachels		●	
(Klok)thermostaat	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Zaken die meegaan.

Buiten:

- . Losse keien uit de tuin
- . Enkele planten
- . Kachelhout

Binnen:

- . spiegels
- . kapstok en kapstokhaak
- . haakjes wc, keuken, badkamer
- . Houten vloer boven

Zaken die mogen blijven indien koper dat graag wil.

- . Houten vloer beneden

- . Keukenblok met bovenkastjes
- . bureau, bed en hangkastjes slaapkamer voor



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Kadastrale gemeente: Holten
Sectie: F
Perceel: 5795

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

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.