Mr. G. Vixseboxsestraat 21, Holten

Vraagprijs € 415.000,- k.k.

RobersVincent
Makelaars

Wonen

www.robersvincent.nl

NVM

Omschrijving van de woning

Op zoek naar een woning die netjes is afgewerkt en waar de afgelopen jaren veel aandacht aan is besteed? Deze keurig onderhouden 2-onder-1-kapwoning in de rustige wijk De Kol heeft veel te bieden: drie slaapkamers, een eigentijdse badkamer, een vrijstaande garage, een ruime oprit én een mooi aangelegde achtertuin met een in 2025 gerealiseerde overkapping.

Indeling:
Bij binnenkomst kom je in de hal met meterkast, toilet en praktische kelderkast. De woonkamer is netjes afgewerkt en voorzien van airconditioning. Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken. De apparatuur in de keuken is de afgelopen jaren vernieuwd en bestaat uit een inductiekookplaat, afzuigkap, grote koelkast, vaatwasser en oven.

Op de eerste verdieping zijn drie (slaap)kamers aanwezig, waardoor er naast slaapkamers ook ruimte is voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek of hobbykamer. Daarnaast vind je hier een aparte waskamer en de badkamer. Deze is in 2021 vernieuwd en uitgevoerd met een douche, tweede toilet, dubbele wastafel en designradiator. Via een vlizotrap is de vliering bereikbaar voor extra bergruimte.

Buiten:
Ook buiten ziet alles er verzorgd uit. De fraai aangelegde en zonnige achtertuin vormt een mooie aanvulling op de woning.

In 2025 is hier een ruime en comfortabele overkapping geplaatst met een glazen schuifwand, dakisolatie en muurisolatie. Een fijne plek om te zitten, uitgebreid te tafelen of gewoon van de tuin te genieten.

De vrijstaande garage biedt ruimte voor fietsen en andere spullen. Daarnaast beschikt het perceel over een ruime oprit en parkeergelegenheid voor twee auto’s op eigen terrein.

Omschrijving van de woning

Duurzaamheid:
Ook op het gebied van energiezuinigheid en wooncomfort is er de afgelopen jaren het nodige aangepakt. Zo is de meterkast in 2023 vernieuwd en beschikt de woning over een 3-fasenaansluiting. In 2024 is een nieuwe Intergas Xtreme 30 cv-ketel geplaatst, die geschikt is voor een toekomstige combinatie met een hybride warmtepomp. Daarnaast beschikt de woning over 10 zonnepanelen en twee airco's, waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden. Dit biedt extra comfort tijdens zowel warme zomerdagen als koude wintermaanden.

Energielabel:
Het huidige energielabel C dateert uit 2022. De nadien geplaatste zonnepanelen, airco's en vernieuwde cv-ketel zijn hierin nog niet meegenomen. Hierdoor geeft het energielabel niet het volledige beeld van de huidige voorzieningen van de woning.

Verder beschikt de woning over gedeeltelijk kunststof kozijnen, een elektrisch bedienbaar zonnescherm aan de achterzijde en een elektrisch rolluik bij de woonkamer.

Ligging:
De woning ligt in de woonwijk De Kol in Holten, in een rustige en prettige woonomgeving. Het centrum van Holten met winkels, horecagelegenheden en het NS-station ligt op korte afstand. De basisschool, kinderopvang en sportvoorzieningen zijn op korte afstand te vinden.

Daarnaast wandel of fiets je vanuit de wijk gemakkelijk richting het buitengebied van Holten en de Holterberg. Hier geniet je van de prachtige natuur van de Sallandse Heuvelrug met haar uitgebreide wandel- en fietsroutes. De combinatie van een rustige woonomgeving, voorzieningen op korte afstand en volop natuur in de omgeving maakt dit een aantrekkelijke plek om te wonen. Ook de aansluiting op de A1 is uitstekend.

Kortom: een goed onderhouden woning waar door de jaren heen zichtbaar aandacht aan is besteed. Met onder andere 10 zonnepanelen, twee airco’s en diverse vernieuwingen is de woning bovendien energiezuinig uitgevoerd. Een echte blikvanger is de mooi aangelegde achtertuin met de in 2025 gerealiseerde overkapping met glazen schuifwand. Samen met de vrijstaande garage en ruime oprit maakt dit het geheel compleet.

Gelegen in de woonwijk De Kol

Bijzonderheden:

- vrijstaande garage en ruime oprit;
- overkapping gebouwd in 2025;
- 10 zonnepanelen;
- 2 airco's;
- meterkast vernieuwd in 2023;
- 3-fasenaansluiting;
- gedeeltelijk kunststof kozijnen;
- elektrisch bedienbaar zonnescherm aan de achterzijde;
- elektrisch bedienbaar rolluik aan de voorzijde van de woonkamer.

Kenmerken van de woning

Algemeen

Vraagprijs	€ 415.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning
Bouwjaar	1965

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	90 m²
Overige inpandige ruimte	12 m²
Externe bergruimte	19 m²
Perceeloppervlakte	278 m²
Inhoud	363 m³

Indeling

Aantal kamers	4
Waarvan slaapkamers	3
Voorzieningen	rolluik, buitenzonwering, airconditioning, glasvezel kabel, zonnepanelen

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, hr glas
Verwarming	Cv ketel
Warm Water	cv ketel, elektrische boiler eigendom
CV-ketel	intergas, xtreme 30 2024

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Voortuin, achtertuin

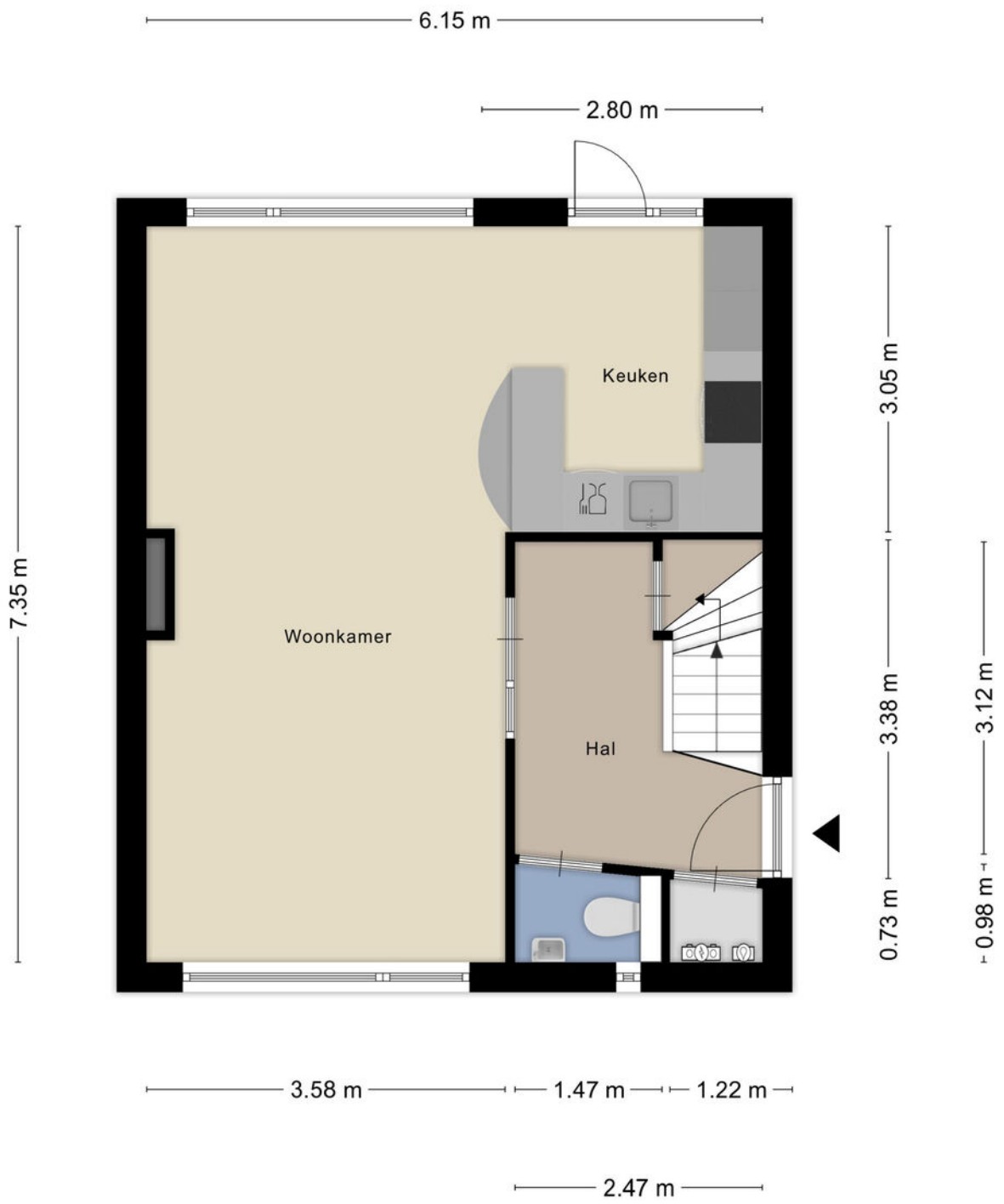
Woonkamer met airco

Keuken

Hal, toilet en trapopgang

Drie (slaap)kamers

Badkamer (2021) en waskamer

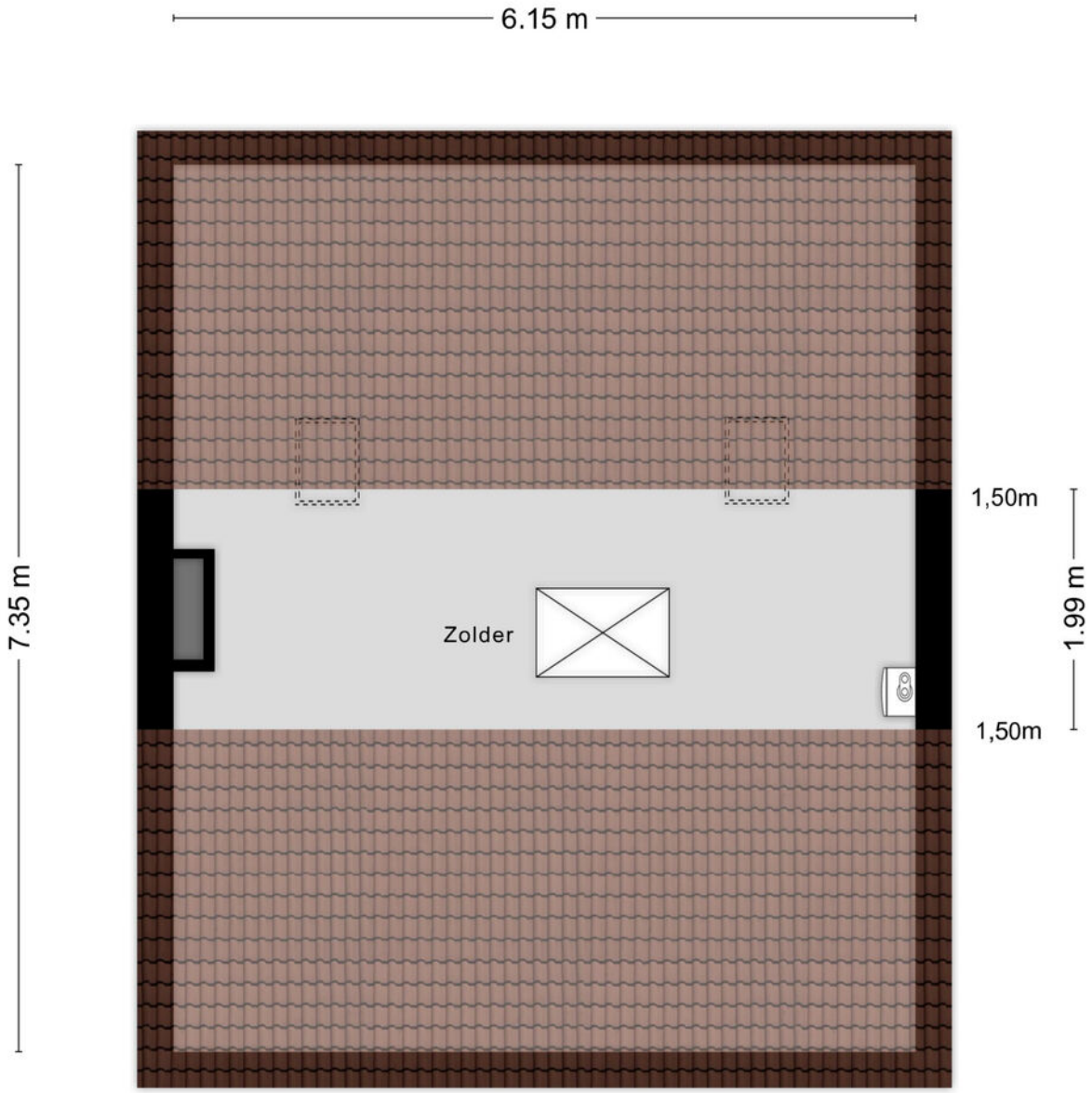


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond – begane grond

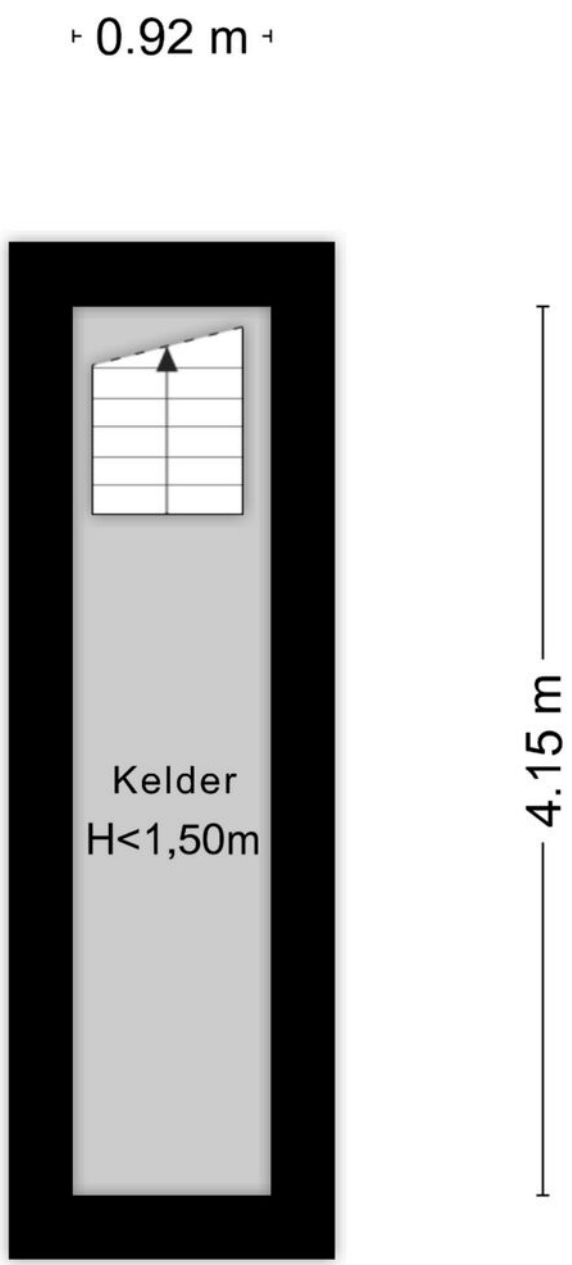
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond – verdieping



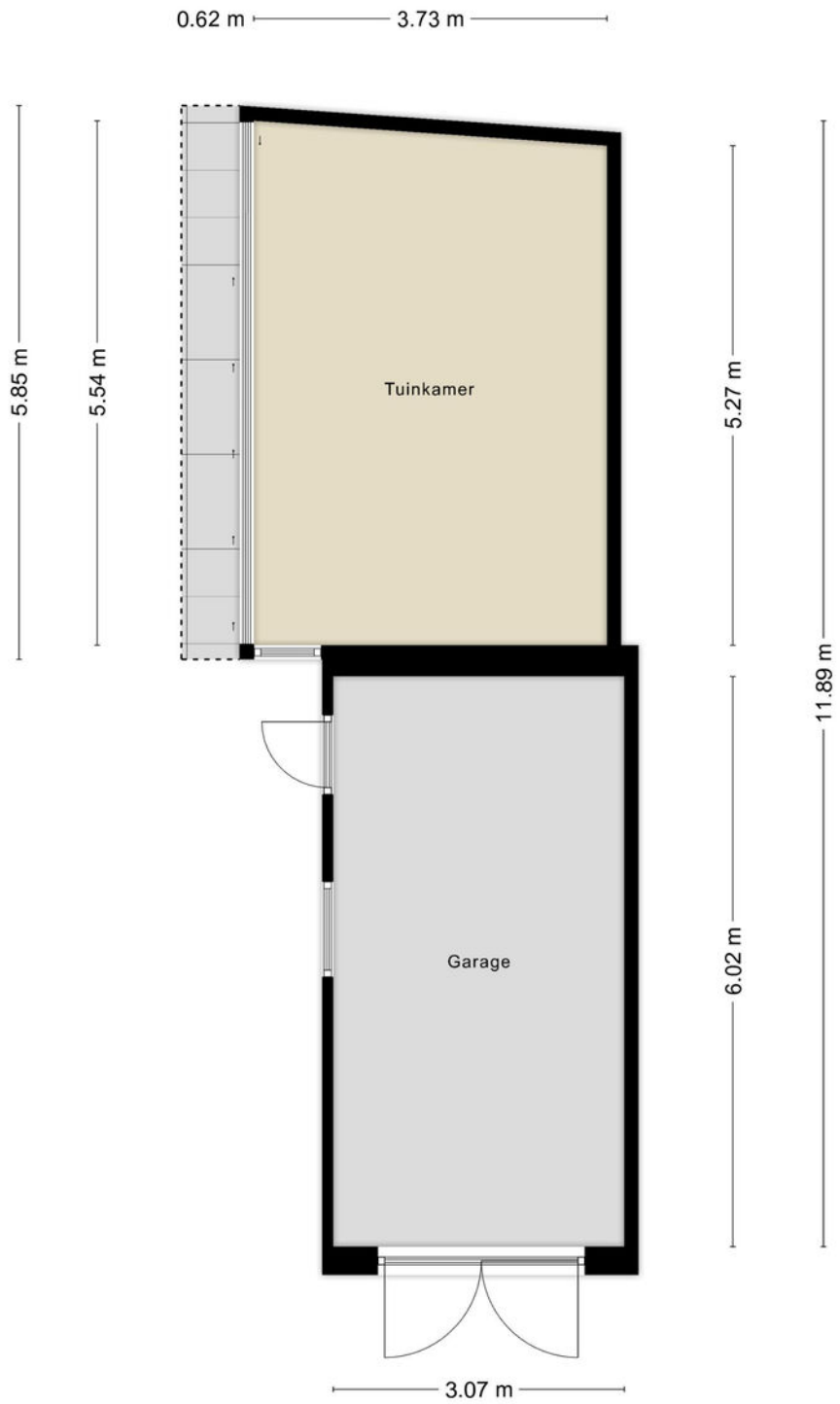
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond – vliering



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

Plattegrond – kelder



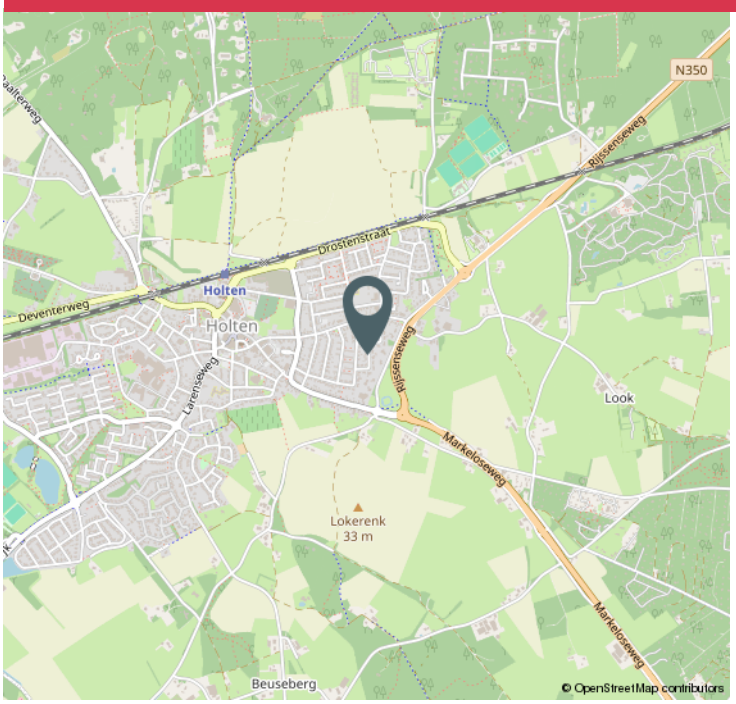
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

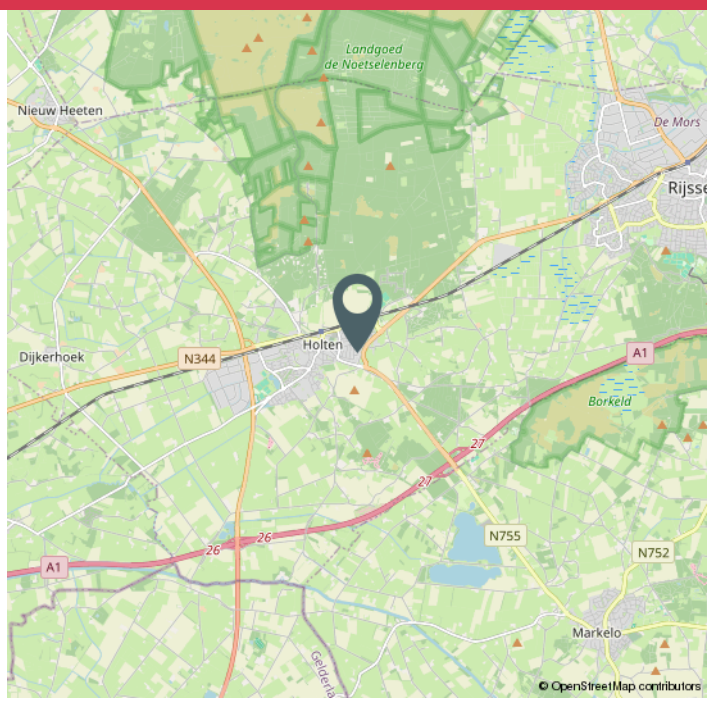
Plattegrond – garage en overkapping

Kadaster & Locatie

Adres	Mr. G. Vixseboxsestraat 21
Postcode / Plaats	7451 GV Holten
Gemeente	Holten
Sectie / Perceel	F / 5539
Oppervlakte	278 m²
Soort eigendom	Volle eigendom

Perceel van 278 m2





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 26 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Holten
Sectie F
Perceel 5539

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

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.

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 op zolder	x		
Ikea pax kast , in slaapkamer/kantoor. Kasten in wasruimte			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Boiler voor snel warm water	x		
Toilet			

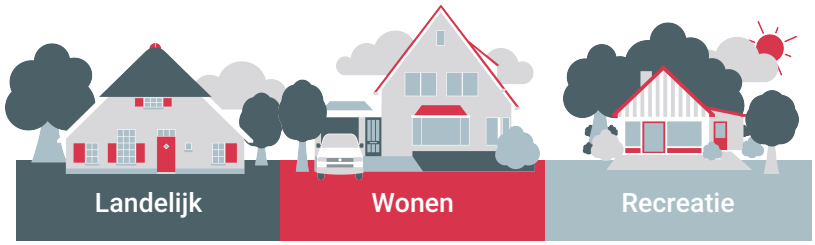
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Handdoeken kast			x
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders			x
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Waterontharder			x
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boiler	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Buitenverlichting			x
Philips hue systeem,verlichting onder de overkapping (rgb), verlichting buiten lamp huis met sensor, verlichting spotjes aan de schuur met sensor			x
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Vlaggenmast(houder)	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 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 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 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 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

Wonen