



Blikkertweg 3, Holten

Vraagprijs € 950.000 k.k.



RobersVincent
Makelaars

Landelijk



www.robervincent.nl



R[®]

Omschrijving van de woning



Een bijzondere woonplek in de bossen van de Holterberg, met volop groen en natuur.

Op een prachtige plek op de Holterberg ligt deze sfeervolle woning op een zeer ruime kavel van maar liefst 6.085 m². De woning wordt omgeven door een fraai aangelegde landschapstuin met vijverpartij. Het glooiende terrein met veel groen en verschillende open plekken, geeft het perceel een natuurlijk en afwisselend karakter dat mooi aansluit bij de bosrijke omgeving. Vanuit de woonkamer heeft u een mooi uitzicht over de tuin.



De woning ligt nabij het uitgestrekte natuurgebied van Nationaal Park De Sallandse Heuvelrug. Vanuit huis wandelt u zo de bossen in, die verderop overgaan in de karakteristieke heidevelden van de Holterberg. Ook ligt de woning in de nabijheid van een wijngaard, passend bij het groene en landelijke karakter van deze bijzondere omgeving.



Hoewel u hier midden in de natuur woont, is de ligging zeker niet afgelegen. In de omgeving bevinden zich verschillende villa's, landhuizen en gerenommeerde horecagelegenheden. Daarmee is dit een bijzondere woonplek voor wie veel waarde hecht aan natuur, privacy en ruimte, maar toch graag de voorzieningen van het dorp dichtbij heeft.



De dorpskern van Holten bevindt zich op korte afstand. Hier vindt u diverse winkels en zowel basis- als middelbare scholen, allemaal eenvoudig bereikbaar. Per fiets bent u er binnen 5 minuten en ook te voet zijn het centrum en het NS-station goed bereikbaar via een mooie wandeling van circa vijftien minuten door een fraaie beukenlaan. Daarnaast is de A1 snel bereikbaar, waardoor er goede verbindingen zijn met omliggende steden en de rest van het land.



Omschrijving van de woning

De woning heeft een praktische en ruime indeling, waarbij de tuingerichte woonkamer met veel glas wellicht het meest in het oog springt. De afgelopen jaren zijn er een aantal verbeteringen aan de woning gedaan, zoals het plaatsen van zonnepanelen, een hybride warmtepomp, en is de dakbedekking vernieuwd.

Indeling van de woning:

Entree/hal, eetkamer, woonkamer - serre - slaapkamer - badkamer - keuken - bijkeuken - provisieruimte - garderobe - berging - slaapkamer - tweede badkamer en buitenberging.

De keuken is voorzien van een gasfornuis en afzuigkap.

Badkamer 1:

Voorzien van douche, ligbad, wastafelmeubel en toilet.

Badkamer 2:

Voorzien van douche, wastafel en toilet.

Bijgebouwen:

Op het ruime perceel bevinden zich een solide houten kapschuur met garage en een vrijstaand tuinhuis. De kapschuur past door de houten uitvoering mooi bij het bosrijke karakter van het perceel en biedt daarnaast praktische extra ruimte. Het tuinhuis vormt een mooie aanvulling op het royale erf. Achter op het perceel is er een aparte houtopslag gerealiseerd.

Bestemming

Volgens het huidige omgevingsplan heeft de woning de bestemming 'Landhuis klasse B'. Een woning zonder kap mag een maximale oppervlakte hebben van 400 m² en een woning met kap maximaal 350 m². Bij de woning mogen maximaal twee vrijstaande bijgebouwen komen te staan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m².

Voor de actuele bestemming en bouwvoorschriften adviseren wij deze informatie te verifiëren via het geldende omgevingsplan en/of bij de gemeente Rijssen-Holten.

Gelegen op de Holterberg

Bijzonderheden:

- prachtige ligging op de Holterberg;
- zeer ruime kavel van 6.085 m²;
- dakbedekking van de woning vernieuwd;
- 10 zonnepanelen, geplaatst in 2021;
- energielabel A.





Kenmerken van de woning



Algemeen	
Vraagprijs	€ 950.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg
Bouw	
Soort woonhuis	Landhuis
Bouwjaar	1970
Oppervlakte en inhoud	
Woonoppervlakte	185 m ²
Overige inpandige ruimte	7 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	30 m ²
Externe bergruimte	26 m ²
Perceeloppervlakte	6085 m ²
Inhoud	709 m ³
Indeling	
Aantal kamers	5
Waarvan slaapkamers	2
Voorzieningen	mechanische ventilatie, zonnepanelen
Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	cv ketel, hete lucht verwarming, open haard, warmtepomp, houtkachel
Warm Water	cv ketel, elektrische boiler eigendom
CV-ketel	Hybride hetelucht 2023
Buitenruimte	
Ligging	Op de Holterberg
Tuin	Landschapstuin rondom



Woonkamer met open haard en serre







Entree en eetkamer





Keuken





Slaapkamer met aangrenzende badkamer





Slaapkamer en tweede badkamer





Bijkeuken met deur naar de tuin



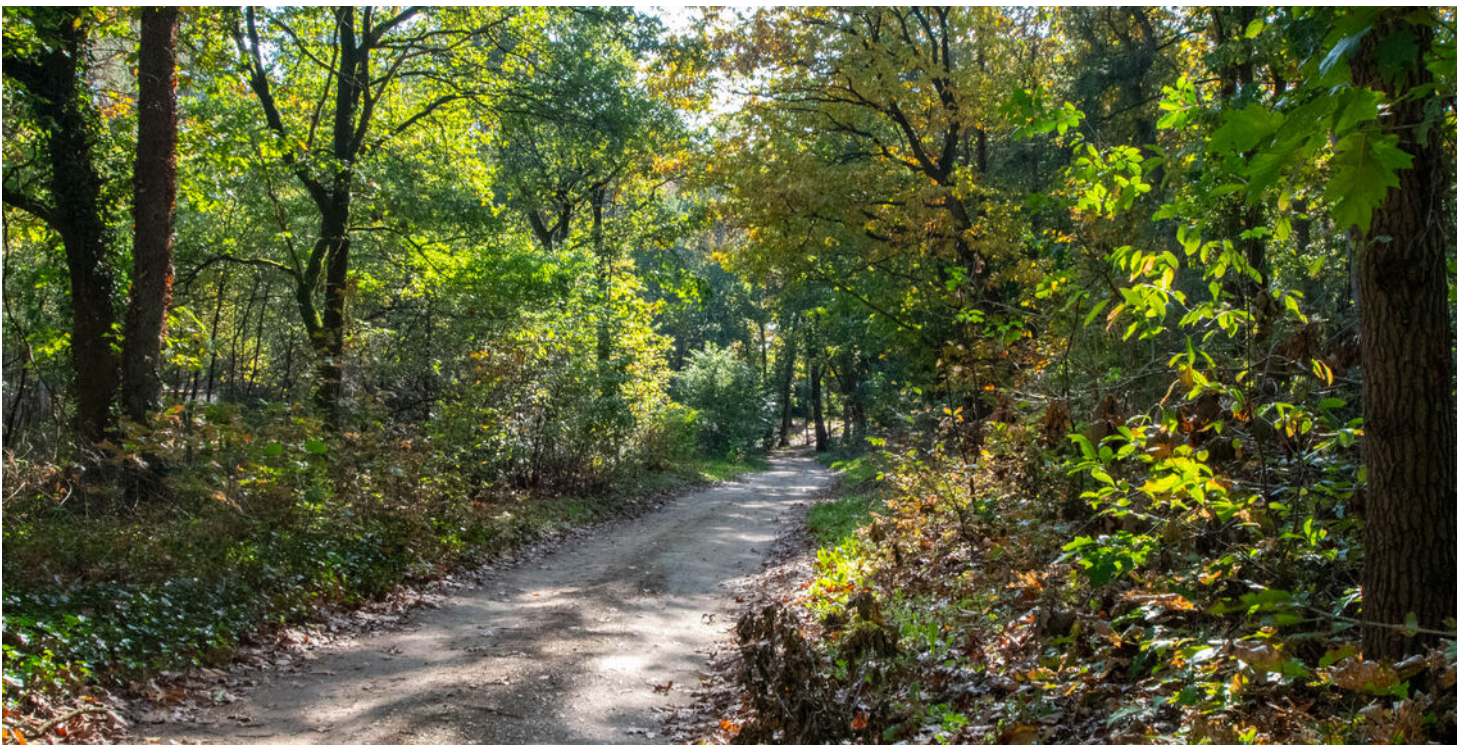










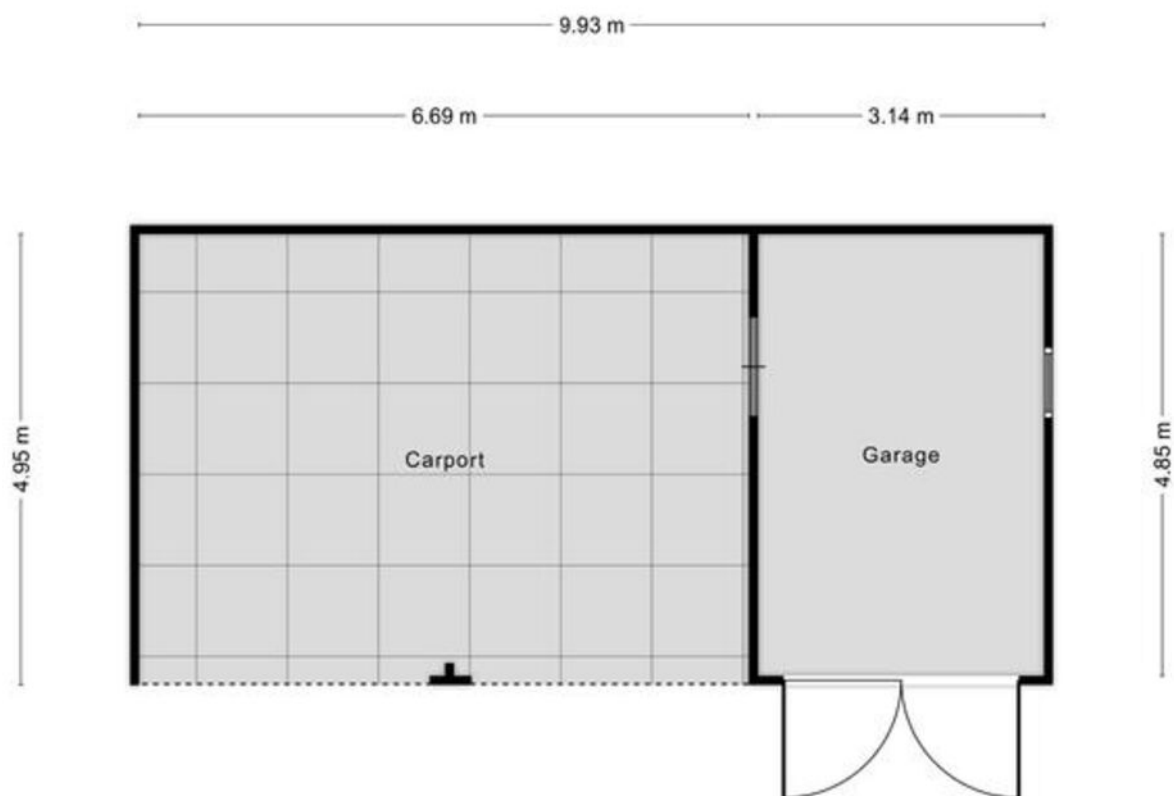






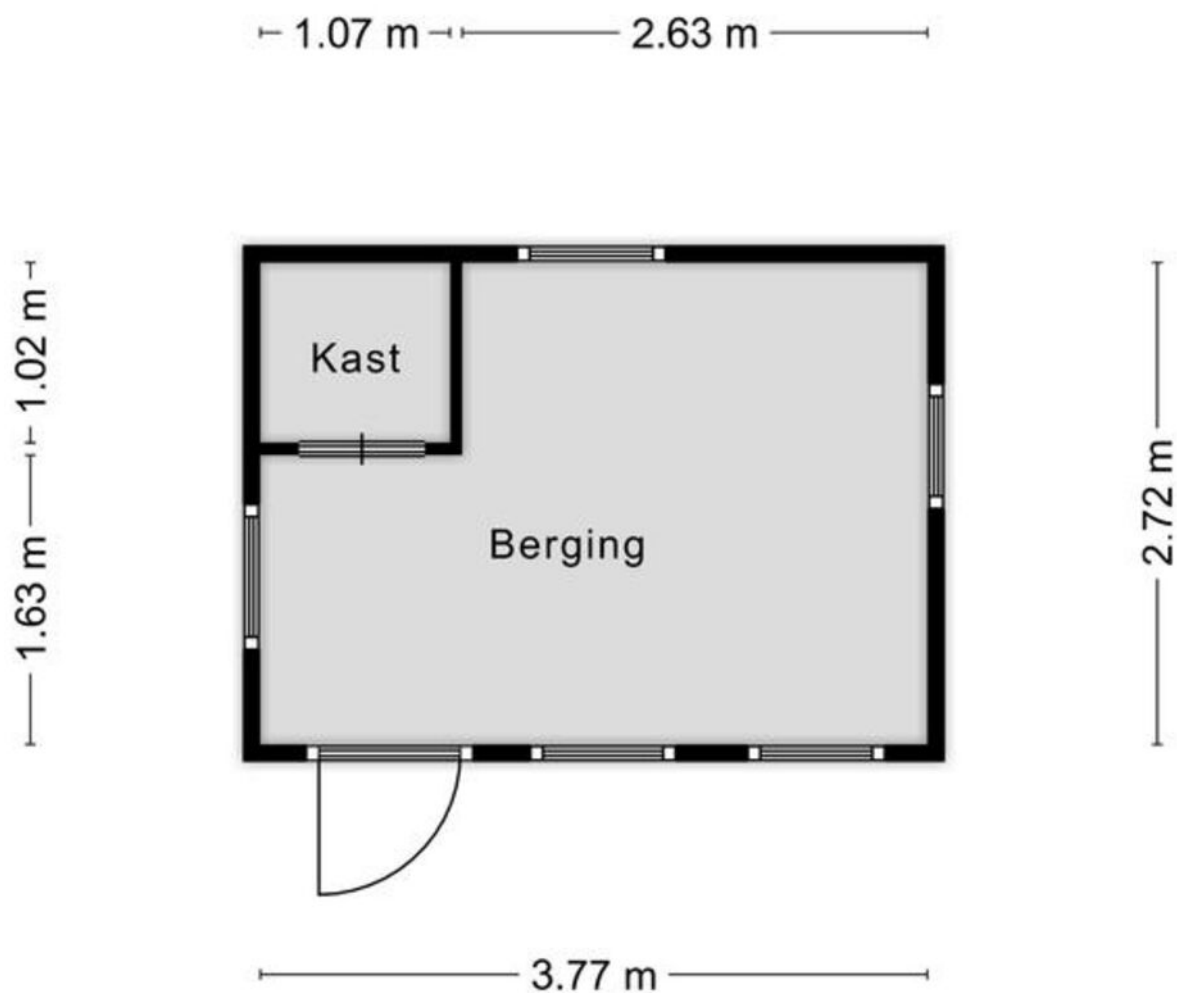
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2008 www.zilver.nl

Plattegrond - woning



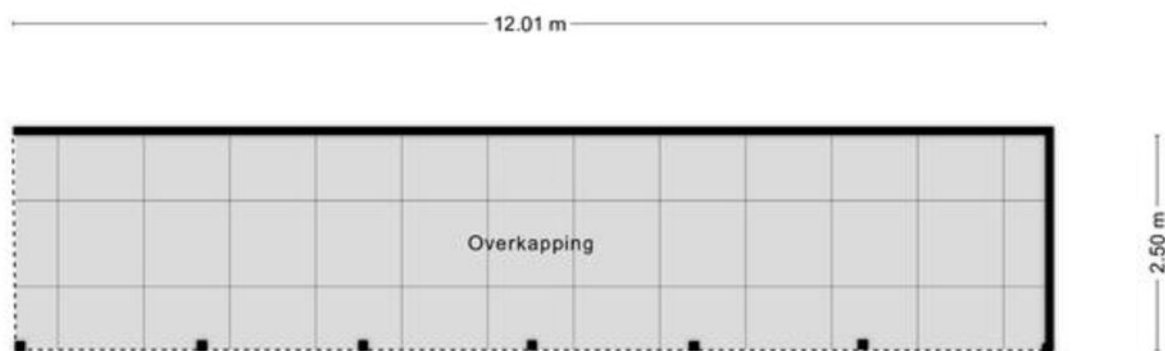
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond – garage met carport



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

Plattegrond – tuinhuis



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

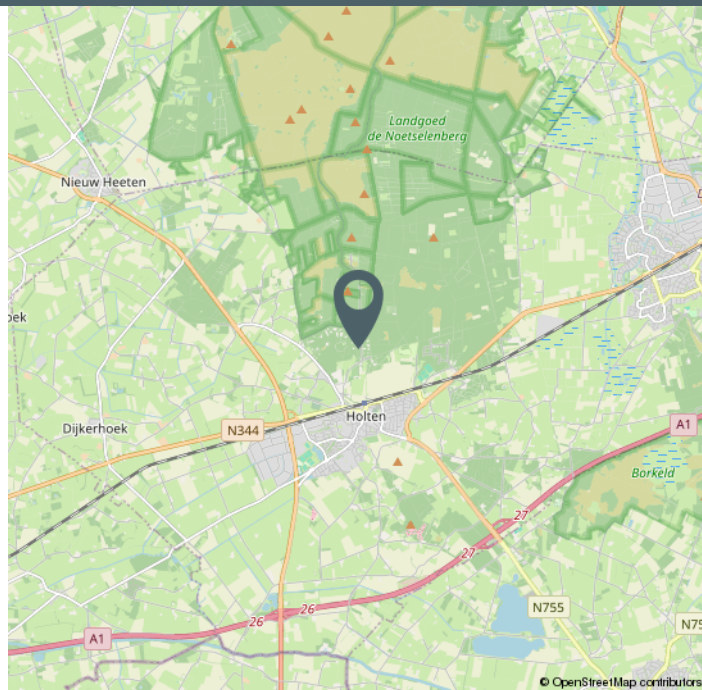
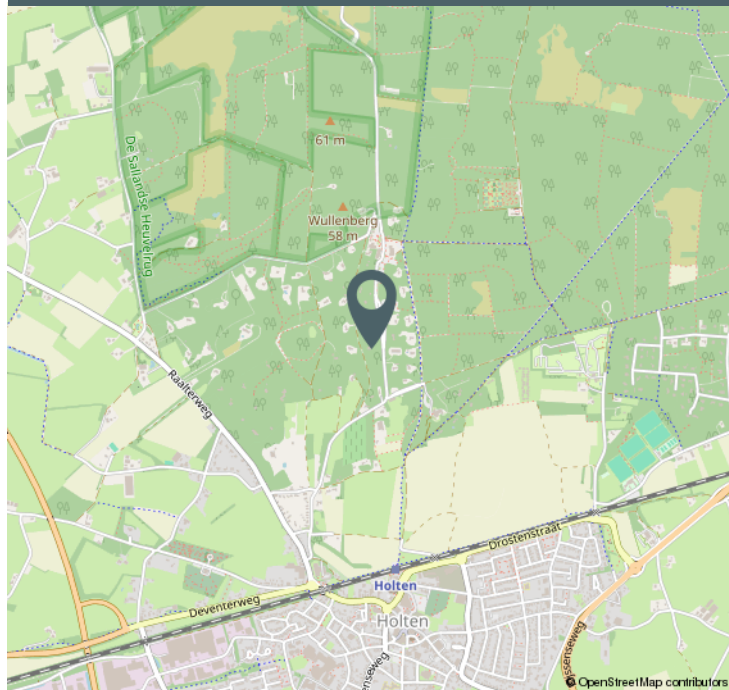
Plattegrond – houthok

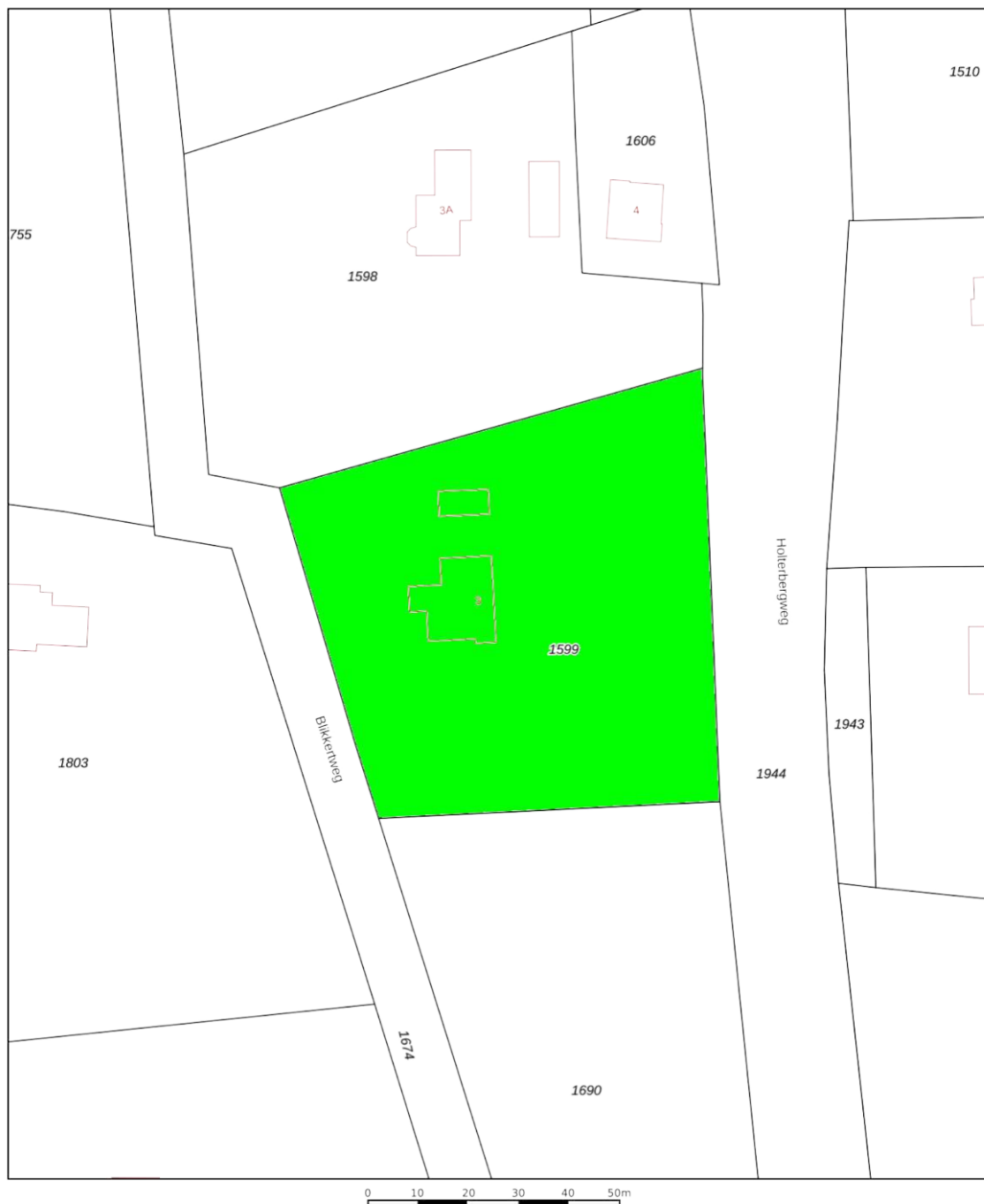
Kadaster & Locatie

Adres	Blikkertweg 3
Postcode / Plaats	7451 JK Holten
Gemeente	Holten
Sectie / Perceel	A / 1599
Oppervlakte	6085 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom



Perceel van maar liefst 6.085 m





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Holten	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1599	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 maart 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
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.			

Kadastrale kaart

Holten, voor jong en oud

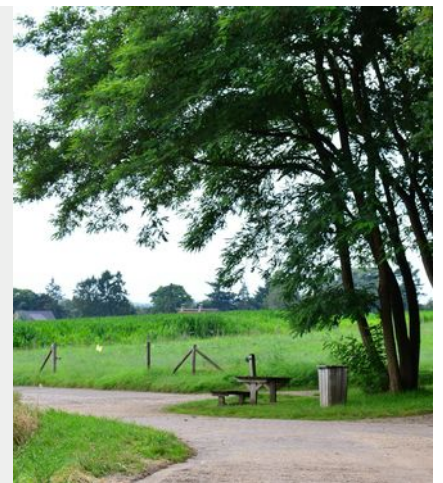


Leven zoals u dat wilt volgens al uw wensen; dat kan in Holten. Het is bij uitstek de plaats voor degene die rust, ruimte, levendigheid en gezelligheid wil combineren. Een gezellig dorpscentrum, met daarnaast een prachtig natuurgebied. Een unieke combinatie die soms bijna vanzelfsprekend lijkt.

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.

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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Vitrages		x	
Rol gordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieën	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Overgordijnen kamer en slaapkamers		x	
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Houtkachel	x		
(Gas)kachels	x		
Overige			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Schilderij ophangsysteem	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Koelkast		x	
Vriezer		x	
Vaatwasser		x	
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletkast	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis		x	
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Geiser	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Buitenverlichting	x		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Automatische poort	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:

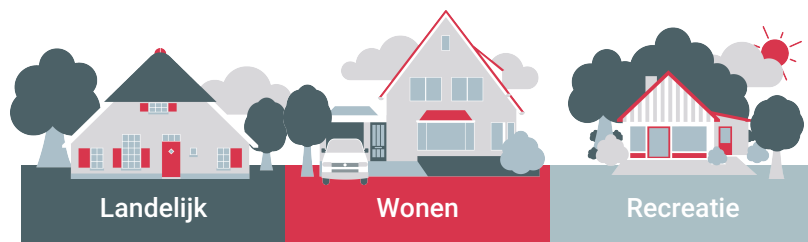
- ✓ Deskundigheid
- ✓ Betrouwbaarheid
- ✓ Zekerheid

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 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 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

Landelijk



www.robersvincent.nl

