

Vianenweg 208, Holten

Vraagprijs € 268.000 k.k.

RobersVincent
Makelaars



Recreatie

Omschrijving van de woning









Vrijstaande recreatiewoning op circa 1.500 m² grond, volop privacy en natuur.

Op een prachtige, geheel vrij gelegen plek nabij natuurgebied De Borkeld staat deze keurig onderhouden, vrijstaande stenen recreatiewoning. Een bijzonder pluspunt is het royale perceel van maar liefst 1.499 m² met een sfeervolle tuin. Dankzij de groene omzoming en de ruime afstand tot de omgeving geniet u hier van bijzonder veel privacy, rust en vrijheid. De recreatiewoning is niet op een park gelegen, dus geen parklasten.

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1965 en in 2002 ingrijpend verbouwd. Rond 2008 is de woning uitgebreid met een serre, waardoor een fijne en lichte leefruimte is ontstaan met uitzicht op de prachtige tuin.

De combinatie van het royale perceel, de vrije ligging, de sfeervolle woonkamer met houtkachel en de directe nabijheid van de natuur maakt dit tot een heerlijke plek voor wie op zoek is naar rust, ruimte en ontspanning.

Indeling:

De entree/hal biedt toegang tot alle vertrekken, waaronder twee slaapkamers, waarvan één met vaste kast. Tevens bevinden zich hier de meterkast en de toegang naar de zolder.

De lichte woonkamer beschikt over een sfeervolle houtkachel, een schuifpui naar de tuin en vloerverwarming. Aansluitend bevindt zich de open keuken, voorzien van een koelkast, combimagnetron/-oven, een 4-pits gaskookplaat en een afzuigkap.

De badkamer is voorzien van een douche, wastafel, toilet en vloerverwarming.

De aangebouwde berging met cv-opstelling en wasmachineaansluiting is via de buitenzijde bereikbaar.

Prachtige, groene tuin

Buiten:
Rondom de woning ligt een prachtige, groene tuin met een grote diversiteit aan beplanting, waaronder fraaie rododendrons. De kavel is gelegen aan een zijpad van de Vianenweg, waardoor er geen langsrijdend verkeer is en u van absolute privacy kunt genieten. Op het perceel staat daarnaast een vrijstaande berging met overkapping, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

Ligging:
De ligging is bijzonder aantrekkelijk voor natuurliefhebbers. Natuurgebied De Borkeld bevindt zich op korte afstand en ook de Holterberg, onderdeel van Nationaal Park De Sallandse Heuvelrug, is eenvoudig per fiets bereikbaar. Vanuit de woning zijn er volop mogelijkheden om de prachtige bos- en natuurgebieden in de omgeving wandelend of fietsend te ontdekken. Tegelijkertijd zijn de voorzieningen van Holten en de aansluiting op de A1 binnen enkele minuten bereikbaar. Zo combineert deze recreatiewoning een rustige en groene ligging met een goede bereikbaarheid.

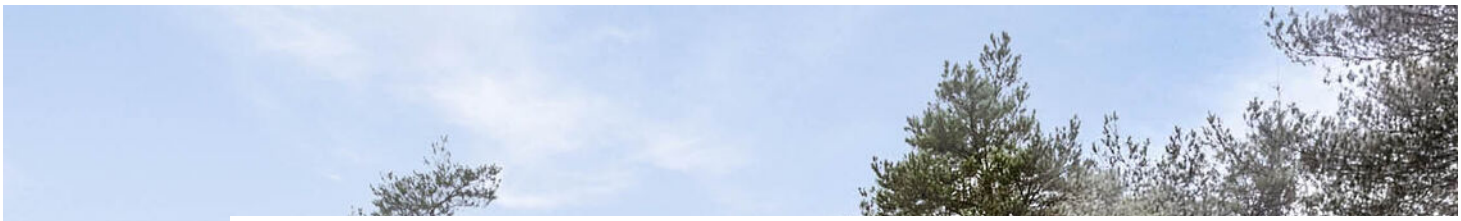




Bijzonderheden:

- royaal perceel van 1.499 m²;
- prachtige groene tuin met veel privacy;
- sfeervolle lichte woonkamer met houtkachel;
- schuifpui naar de tuin;
- woonkamer, keuken en badkamer voorzien van vloerverwarming;
- grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met draai-/kiepramen;
- vrijstaande berging met overkapping;
- de recreatiewoning wordt verkocht inclusief de aanwezige inventaris, m.u.v. enkele persoonlijke spullen;
- niet op een park gelegen, dus geen parklasten.

Kenmerken van de woning





Algemeen

Vraagprijs	€ 268.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Bungalow
Bouwjaar	1965

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	69 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m²
Externe bergruimte	12 m²
Perceeloppervlakte	1499 m²
Inhoud	256 m³

Indeling

Aantal kamers	3
Waarvan slaapkamers	2
Voorzieningen	Glasvezel kabel

Energie

Isolatie	Vloerisolatie, HR+ glas
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm Water	Cv ketel
CV-ketel	Nefit HR Combi 21H 2005

Buitenruimte

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



Lichte woonkamer met houtkachel en schuifpui















Open keuken





Slaapkamer met vaste kast



Tweede slaapkamer en badkamer







Entree/hal en berging met cv-opstelling en wasmachineaansluiting









Grote diversiteit aan beplanting, waaronder fraaie rododendrons









Volop privacy en natuur









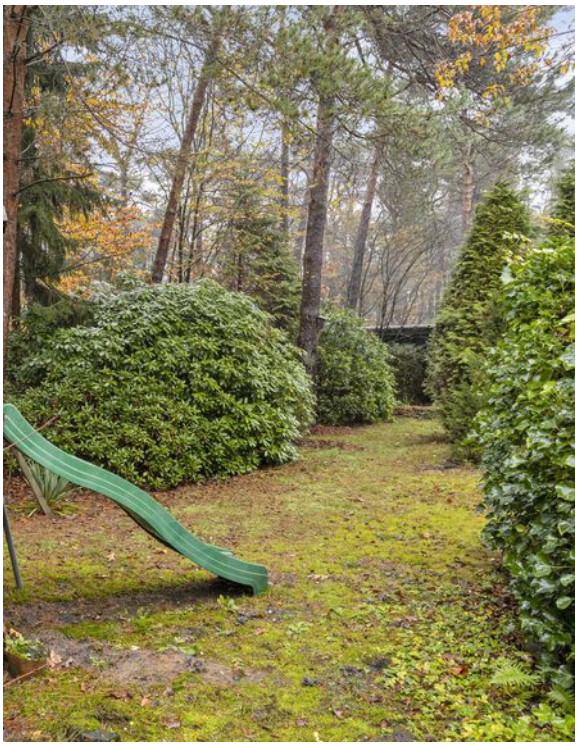
















Keurig onderhouden, vrijstaande stenen recreatiewoning



Vrijstaande berging met overkapping, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen.



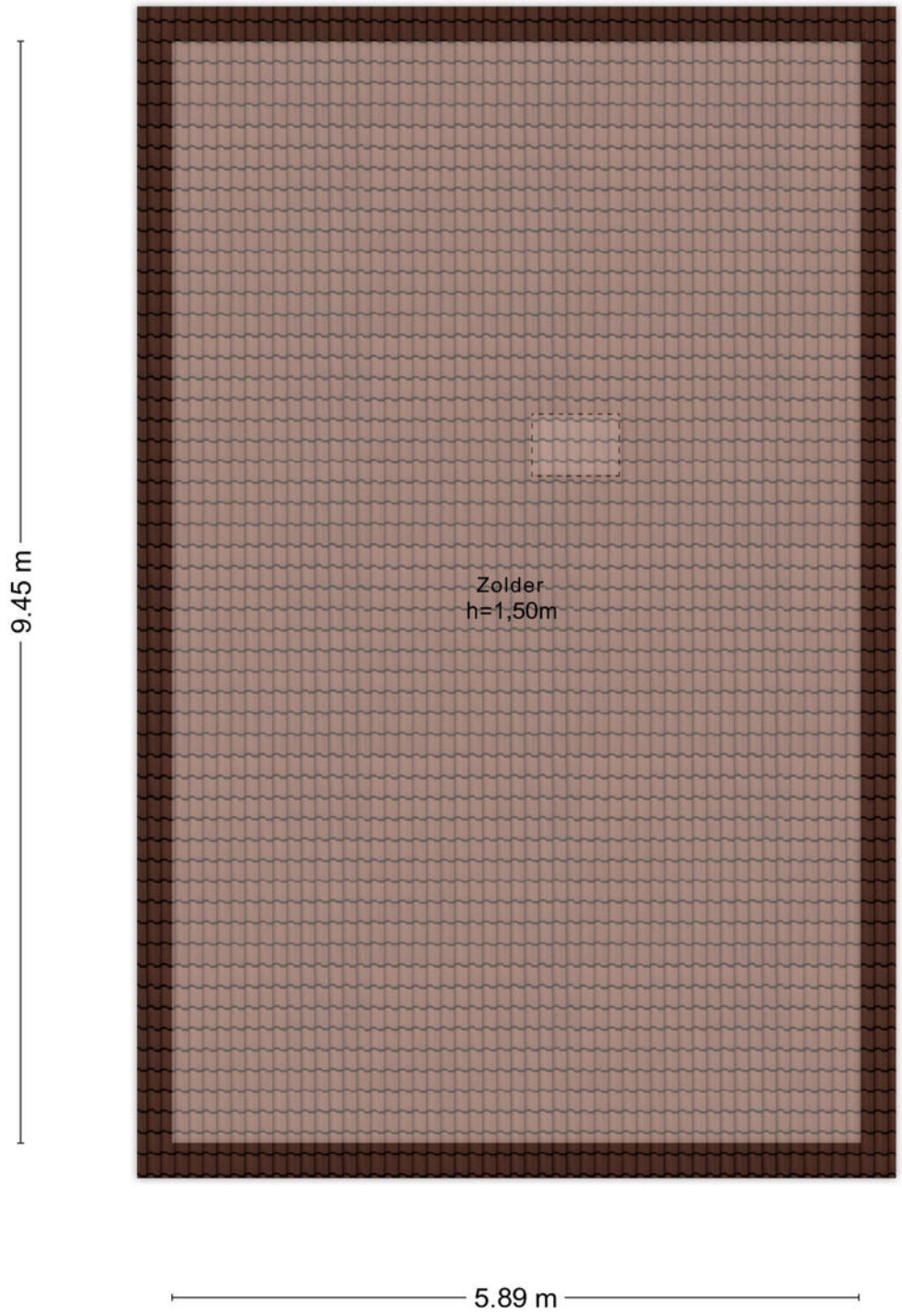






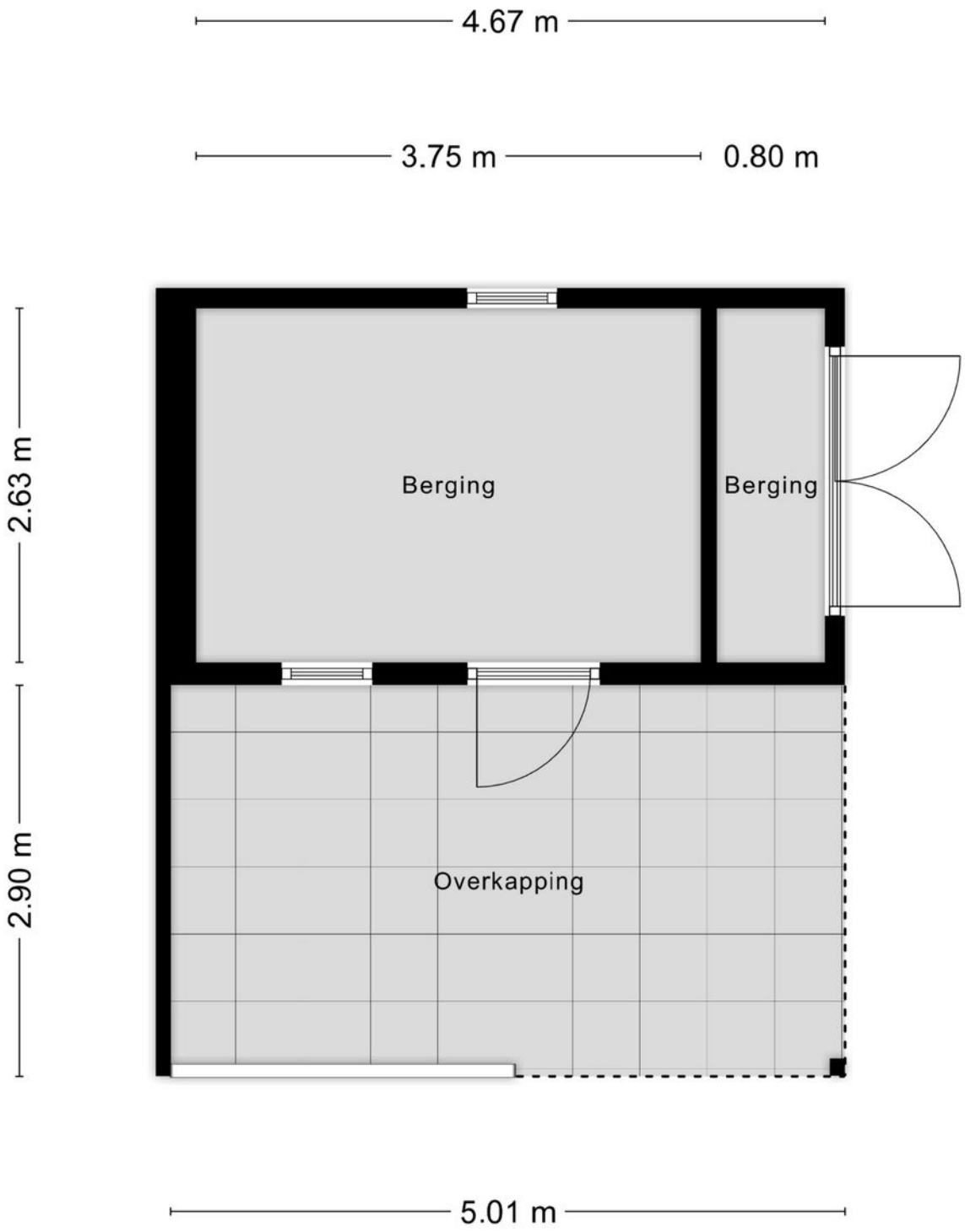
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond – begane grond



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

Plattegrond – zolder



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

Plattegrond – berging met overkapping

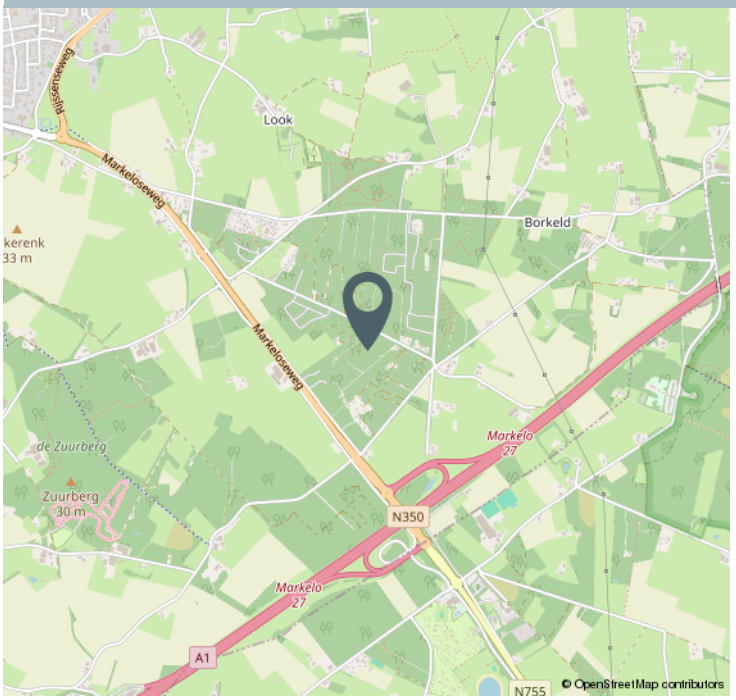
Kadaster & Locatie

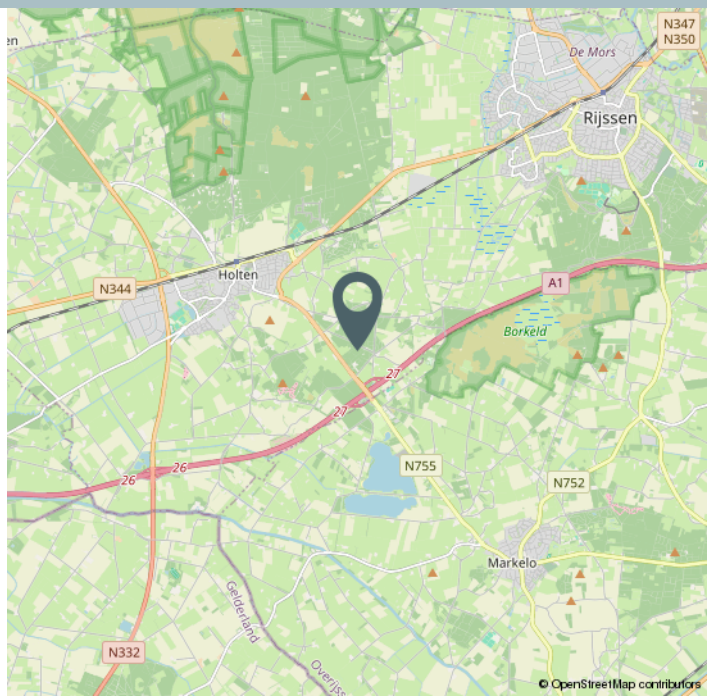
Adres	Vianenweg 208
Postcode / Plaats	7451 TL Holten
Gemeente	Holten
Sectie / Perceel	B / 3638
Oppervlakte	1499 m²
Soort eigendom	Volle eigendom



Royaal perceel van maar liefst 1.499 m

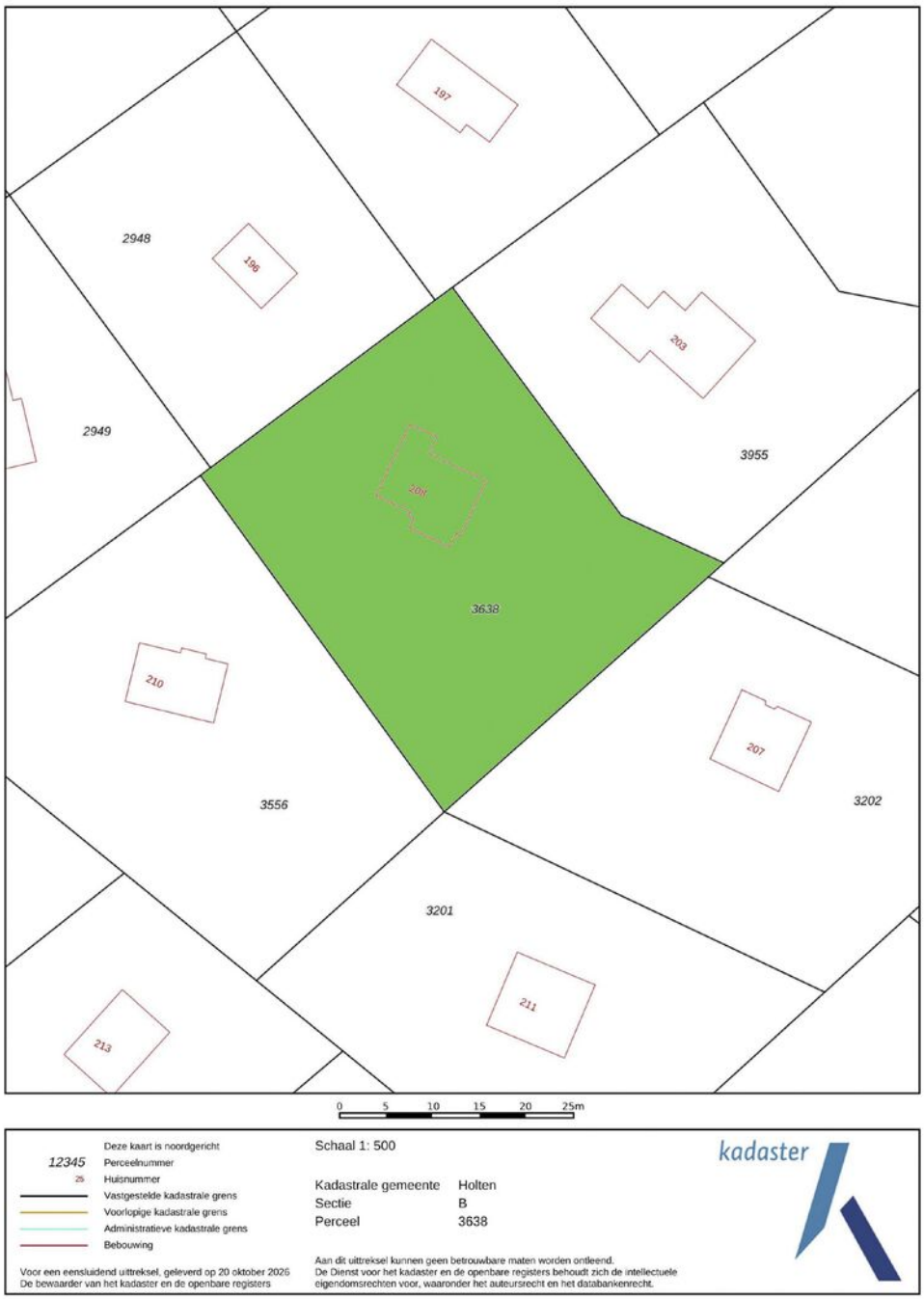






Kadastrale kaart

Uw referentie: Vianenweg 208



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Holten
Sectie	B
Perceel	3638

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.

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:

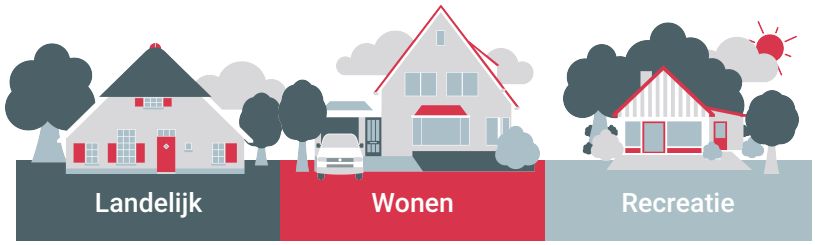
- Deskundigheid
- Betrouwbaarheid
- Zekerheid

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.

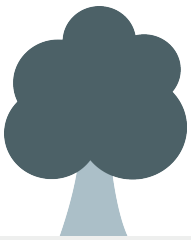
Heeft u vragen? **Bel ons voor een afspraak**, of loop bij ons binnen, dan zorgen wij voor de koffie.

(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



Recreatie