



**Bulsink**  
MAKELAARS  
dé makelaar van huis uit!

**Vijfhuizenweg 2  
7451 LH Holten**

# Bulsink

MAKELAARS

dé makelaar van huis uit!

Dé makelaar waar u welkom bent voor advies en bemiddeling op maat. Ook nu de woningmarkt aantrekt doet u er goed aan te kiezen voor een ervaren makelaar. Een makelaar die de markt kent, vakkundig is, de tijd voor u neemt, en samen met u kijkt naar uw wensen en behoeften. Persoonlijke betrokkenheid en een prettige samenwerking is wat Bulsink Makelaars u biedt, en niet alleen tijdens kantooruren. Bulsink Makelaars adviseert en bemiddelt bij de verkoop van uw woning, de aankoop van een nieuwe woning, verhuur van uw woning, maar ook voor allerhande bijkomende zaken zoals taxaties bent u hier aan het juiste adres!

Bulsink makelaars is dé makelaar die u kan helpen, u kunt altijd telefonisch contact opnemen voor inlichtingen of een vrijblijvend gesprek.

VBO  MAKELAAR

 funda

 INWWI





Ben jij op zoek naar een woonboerderij met ca 2.4 ha grond, waar je kunt genieten van alle rust ruimte en privacy dan nodig ik je graag uit om te komen kijken naar deze ruime vrijstaande woonboerderij met kokhuus en grote garage gelegen in het buiten gebied van Holten in de buurtschap Espelo. De ligging met het weidse uitzicht over de weilanden is bijzonder te noemen en binnen enkele kilometers betreed je het gezellige centrum van Holten met de prachtige Holterberg om de Hoek.

# Indeling





## KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 695.000,- k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Type object:	Woonboerderij
Bouwjaar:	2004
Kadastrale gegevens:	Holten, H, 1264 en 1265
Perceeloppervlakte:	23970 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	circa 204 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	--
Inhoud:	circa 699 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	circa 76 m <sup>2</sup>
Gebouw.geb. buitenruimte:	--



## Indeling

Ik neem je graag mee naar binnen, via de entree komen we in de zeer ruime hal met trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping, toiletruimte met wandcloset en fonteintje en aanliggend vele vertrekken, te beginnen met de dichte keuken met keukenblok in hoekopstelling voorzien van 4 pits kookplaat, afzuigkap, koelkast, diepvries, vaatwasser en combimagnetron, via de keuken is tevens de woonkamer bereikbaar, door de vele raampartijen is er een heerlijk uitzicht over de belende landerijen. Teruggekomen in de hal gaan we verder naar de twee slaapkamers met tussenliggend de badkamer voorzien van wastafel en douchhoek, kantoorruimte ook te gebruiken als 3<sup>e</sup> slaapkamer en ruime bijkeuken met opstelplaats voor de combiketel.



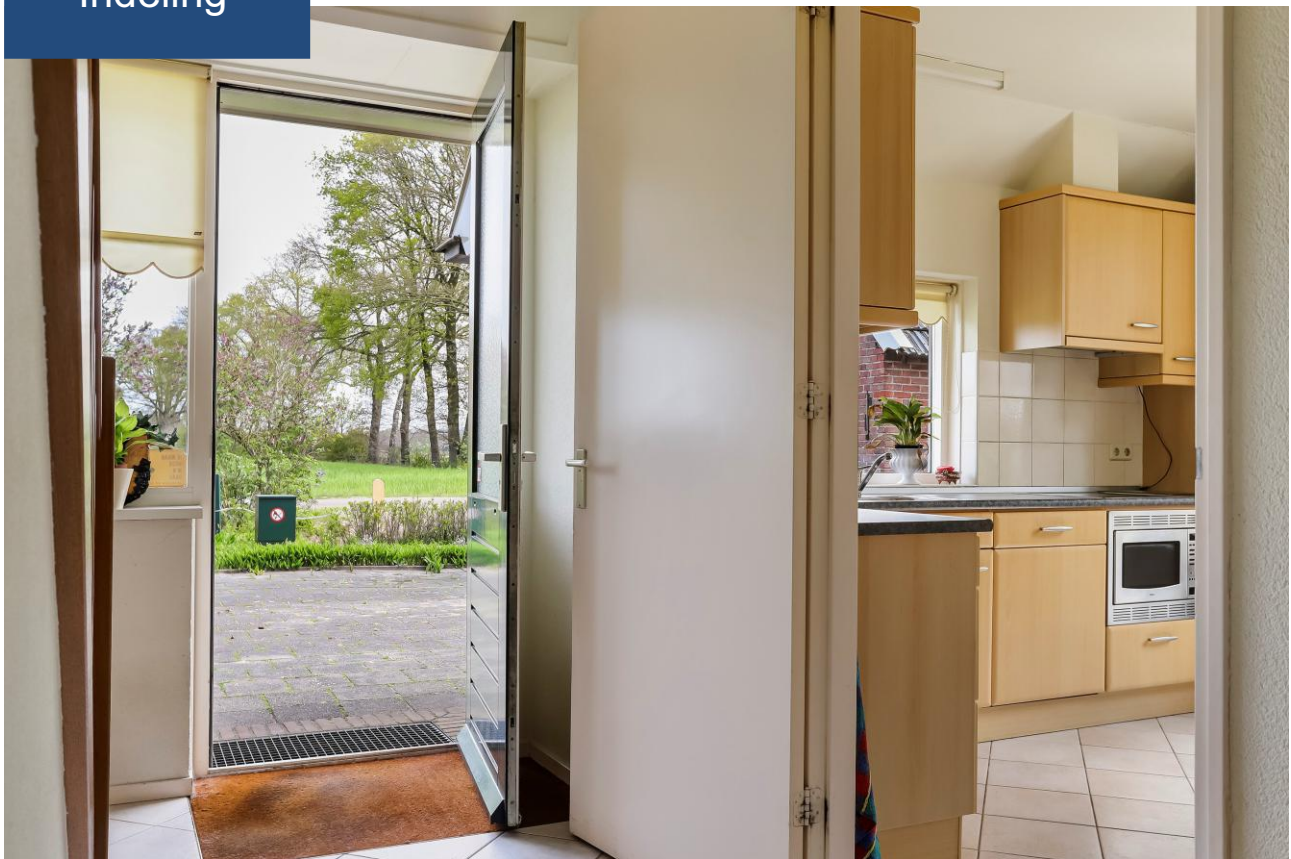
## 1 VERDIEPING

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers waarvan 2 met vaste kasten, badkamer met wastafel en douchegelegenheid, toiletruimte met wandcloset.

## 2 VERDIEPING

Vliering te bereiken vanuit de grote slaapkamer

# Indeling







Keuken



Woonkamer











































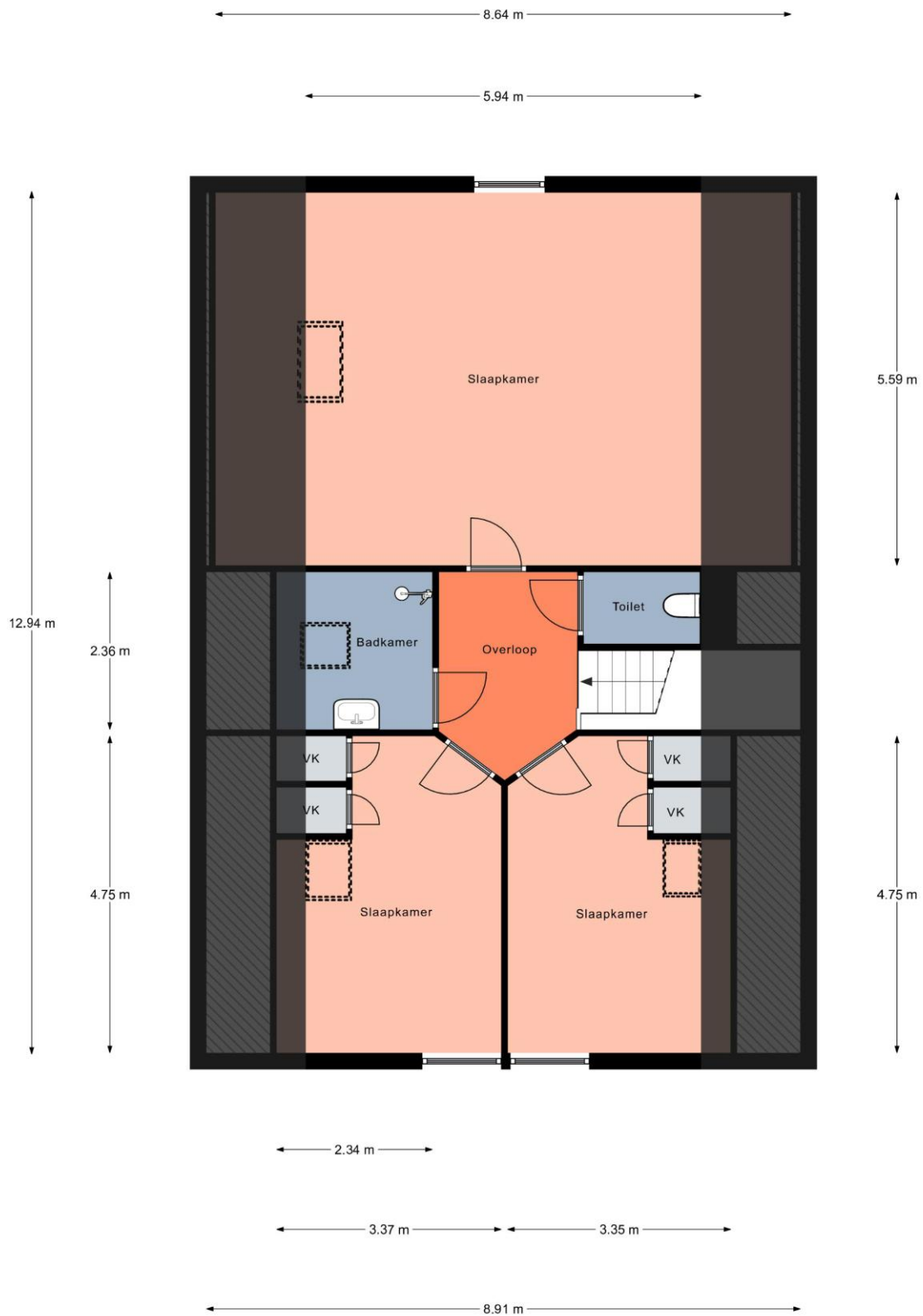
## Bijzonderheden

Traditioneel gebouwd in 2004  
Gebruiksoppervlakte wonen 204m<sup>2</sup>  
Garage van ca 65m<sup>2</sup> met twee elektrische overheaddeuren  
Ouderwets kokhuus met water, gas en elektra aansluiting  
Recentelijk helemaal geschilderd  
Volledig voorzien van dubbele beglazing  
Energie label B  
NEN 2580 meetrapport ter inzage  
Het object is deels gedekt met pannen en deels met riet

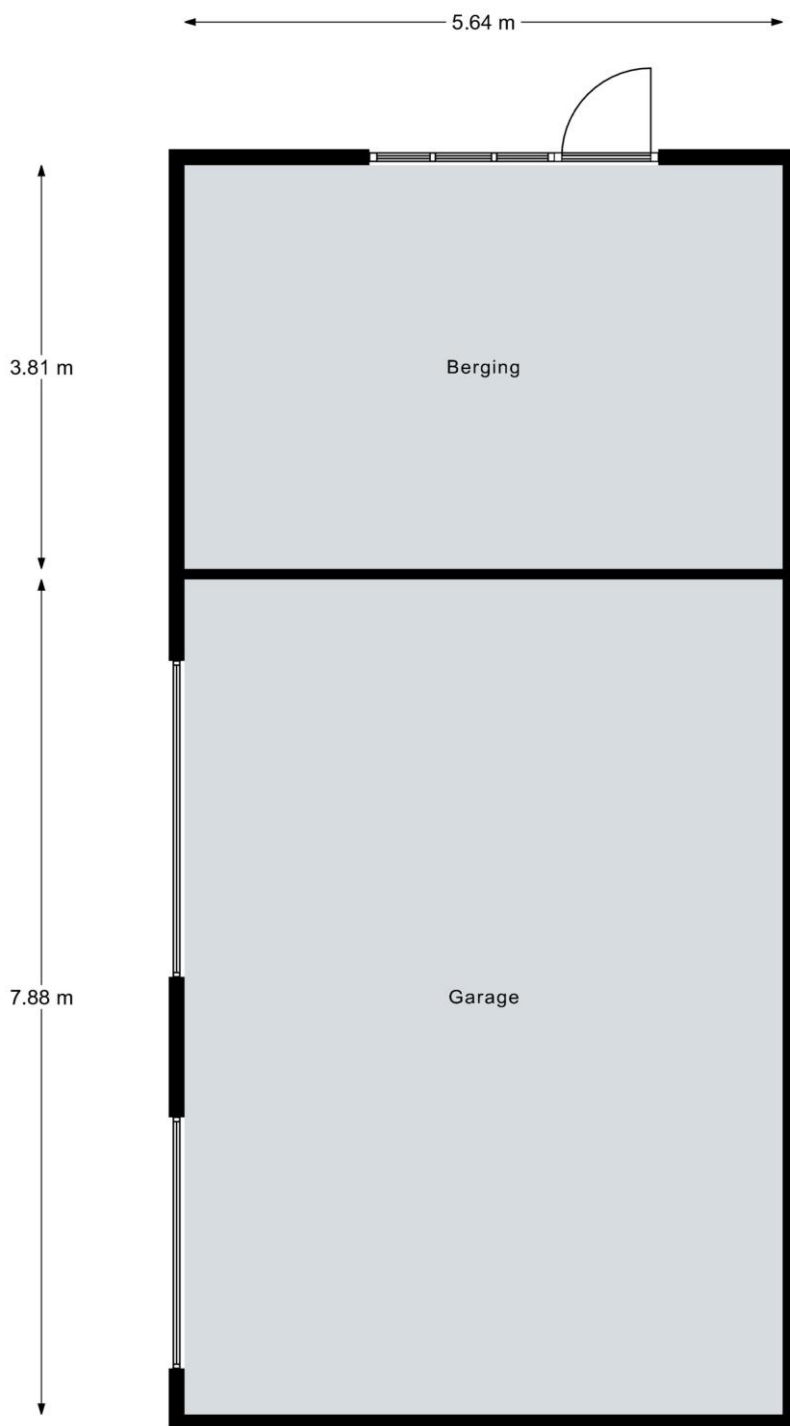
Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan, kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden.  
Alle vermelde maten en oppervlaktes zijn indicatief en kunnen iets afwijken van de werkelijke situatie.



Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

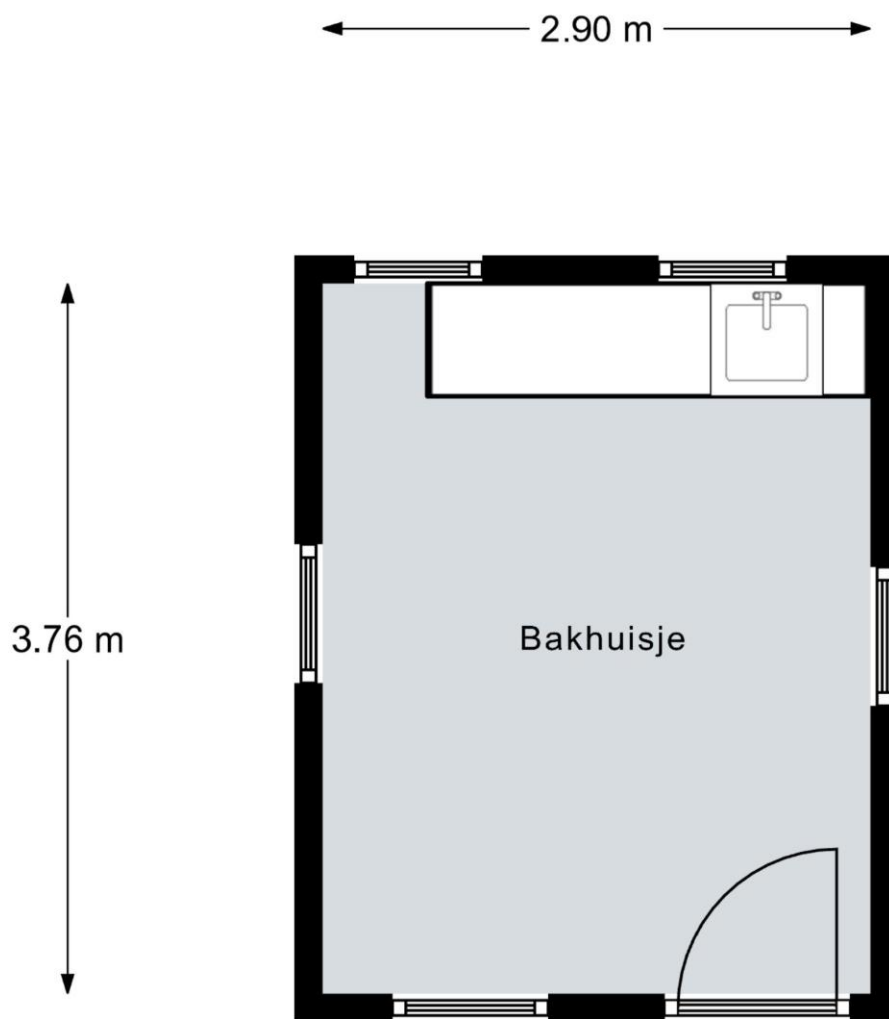


Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)



Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)





Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
468838685

Datum registratie  
25-04-2023

Geldig tot  
24-04-2033

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# B



Isolatie		Installaties		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	7 Verwarming	HR-107 ketel	<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja
2 Gevelpanelen	<input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	8 Warm water	Combiketel	<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja
3 Daken	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja
4 Vloeren	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja
5 Ramen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	11 Koeling	Niet aanwezig	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.t.b.
6 Buitendeuren	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag  Gemiddeld  Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag  Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Vijfhuizenweg 2  
7451LH Holten  
BAG-ID: 174201000005939

### Detailaanduiding

Bouwjaar 2004  
Compactheid 1,98  
Vloeroppervlakte 206 m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

W Kornegoor

### Examennummer

63741

### Certificaathouder

EnergieSchouw B.V.

### Inschrijfnummer

SKW.012239

### KvK-nummer

82069441

### Certificerende instelling

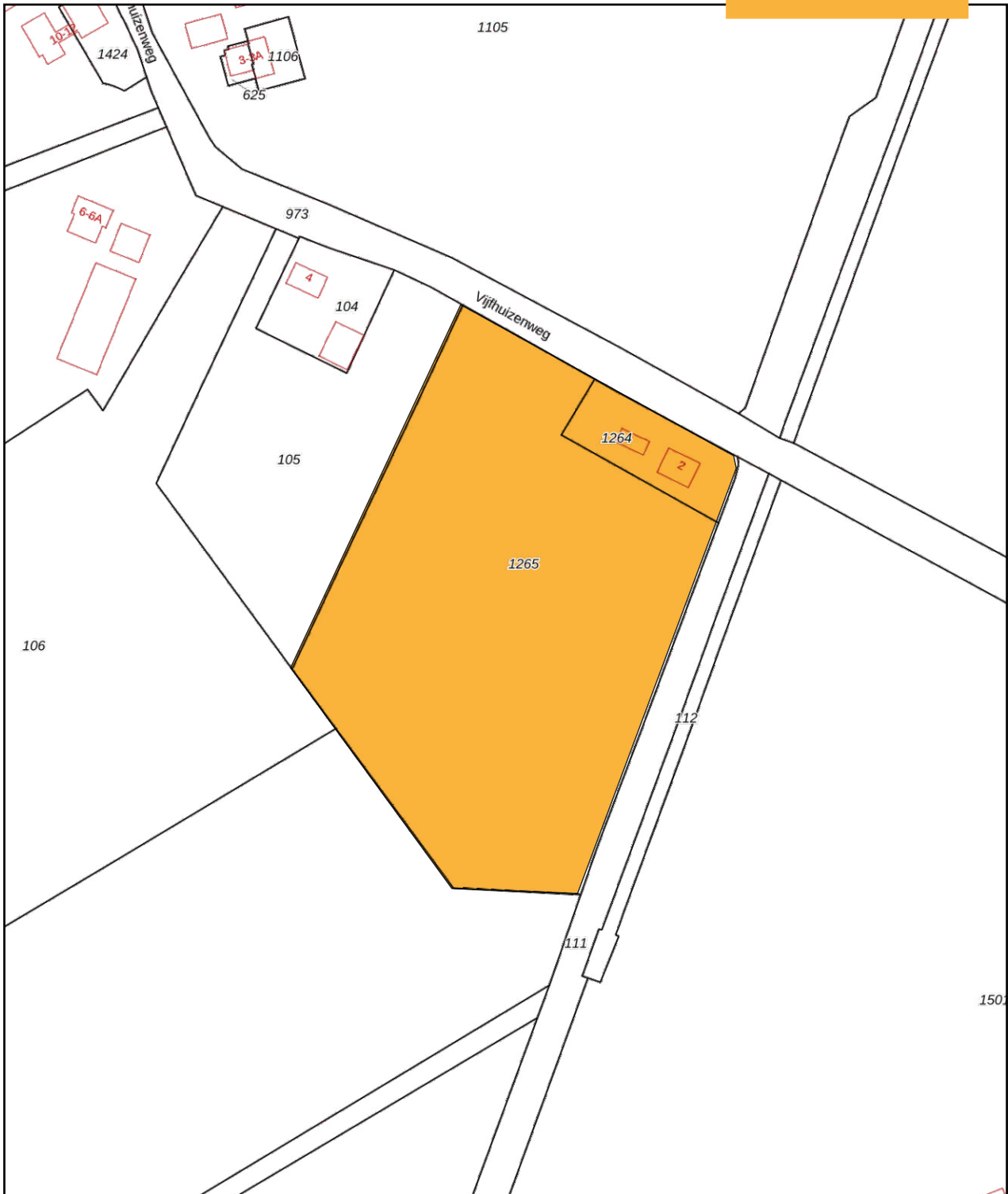
SKW Certificatie BV

### Soort opname

Basisopname



# Kadastrale kaart



0 20 40 60 80 100m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente    Holten</p> <p>Sectie                        H</p> <p>Perceel                      1265</p>
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 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.

## Algemene informatie

### MEDEDELINGSPLICHT & ONDERZOEKSP LICHT

De verkoper van een onroerende zaak heeft een mededelingsplicht. Dat wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mede te delen. Deze informatie heeft de verkoper verstrekt in de 'vragenlijst voor verkoop'. Wanneer u serieuze belangstelling heeft in deze woning dan kunt u bij ons deze vragenlijst opvragen, evenals de eigendomsakte waarin eventuele erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen in opgenomen zijn.

Daarnaast heeft u als koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning die eigenschappen zal bezitten die hij redelijkerwijs mag verwachten. Het verdient dan ook een aanbeveling een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

### KOOPAKTE

Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden wordt door ons kantoor een koopakte gemaakt conform het model van de VBO. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie en dergelijke), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor

zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze indien van toepassing opgenomen in de koopakte.

### ONTBINDENDE VOORWAARDEN

De termijn die wordt opgenomen in de koopakte voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde (bijvoorbeeld voor een financiering) is 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders (schriftelijk) is afgesproken.

### WAARBORG SOM / BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 8 weken na de mondelinge totstandkoming van de overeenkomst, een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet. Indien er een bankgarantie wordt afgegeven dient dit te geschieden door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

### BEDENKTIJD

Een consument die een woning koopt, heeft op grond van de Wet Koop Onroerende Zaken 3 dagen bedenktijd. Binnen die termijn kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De bedenktijd begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24:00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel

uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De makelaar legt u de verdere details over de bedenktijd graag uit.

### VRIJBLIJVENDE AANBIEDING

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw-) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.

### KOSTEN VOOR DE KOPER

Voor u zijn bij een transactie de nagenoemde kosten van toepassing:

- Overdrachtsbelasting: Kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning.
- Kopers van 35 jaar of ouder die een woning gaan kopen/wonen betalen 2% overdrachtsbelasting. Beleggers betalen 10.4% overdrachtsbelasting.
- notariskosten van de transportakte en

hypothekakte

- financieringskosten welke afhankelijk zijn van de hoogte van de benodigde hypotheek.
- Kadastraal recht
- Verrekening van de eigenaarslasten over het lopende jaar

### RECREATIE WONING

Voor u zijn bij een transactie de nagenoemde kosten van toepassing:

- 10.4% overdrachtsbelasting
- notariskosten van de transportakte en hypothekakte
- financieringskosten welke afhankelijk zijn van de hoogte van de benodigde hypotheek
- Kadastraal recht
- Verrekening van de eigenaarslasten over het lopende jaar
- Forensenbelasting en verdere kosten inzichtelijk bij de gemeente Rijssen - Holten.

Indien deze woning toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij, indien gewenst, voor u op zoek gaan naar een andere woning.

Mocht u op dit moment eigenaar zijn van een woning dan geven wij u graag een indicatie van de te verwachten opbrengst en inzicht in de verkoopmogelijkheden. Buiten deze brochure doen wij nog veel meer voor u om een woning te verkopen.

Wij willen u hartelijk danken voor de belangstelling die u heeft getoond voor deze woning.

Voor uw overige vragen of een bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.



# Bulsink

MAKELAARS

dé makelaar van huis uit!

Lareneweg 12  
7451 EN Holten

0548 - 21 22 79

[info@bulsinkmakelaars.nl](mailto:info@bulsinkmakelaars.nl)  
[www.bulsinkmakelaars.nl](http://www.bulsinkmakelaars.nl)

#### OPENINGSTIJDEN

Flexibel voor u geopend  
altijd voor u bereikbaar

