

Buitenwonen[®]

Makelaars met verstand van het échte buitenleven



Holterweg 52, Heeten



Deze boerderij in goede staat, ligt in het prachtige buitengebied van Heeten en biedt de unieke mogelijkheid om te worden gesplitst in twee, royale woningen. Ideaal voor dubbele bewoning of als enkele bewoning met een functie wonen en kantoor. Dit is al vastgelegd in het huidige bestemmingsplan.

In het buitengebied van Heeten ligt Erve "de Heege", een karakteristiek erf dat van oudsher in gebruik is geweest als melkveehouderij en nu een nieuwe toekomst tegemoet gaat als ruim opgezet maar tevens kleinschalig en groen woonerf. Hier is plaats voor in totaal vijf wooneenheden, waaronder de bestaande woonboerderij (1935) met rietenkap.

Het erf wordt in erfpacht uitgegeven door Stichting Burgerweeshuis en Kinderhuis. Een unieke kans om te wonen in een royale, karakteristieke woonboerderij met de mogelijkheid tot dubbele bewoning, op een prachtig gezamenlijk ruim erf in het Sallandse landschap. Een plek met historie én toekomst.

LIGGING- Erve "de Heege" ligt in het Sallandse buitengebied van Heeten, een vriendelijk dorp met een rijk verenigingsleven en goede voorzieningen. Raalte en Deventer liggen dichtbij, evenals Nationaal park De Sallandse Heuvelrug. De A1 is binnen 10 minuten bereikbaar.

DE WOONBOERDERIJ

De bestaande, karakteristieke woonboerderij uit 1935 is constructief in goede staat. Het pand ademt sfeer en authenticiteit en kan, zonder ingrijpende constructieve maatregelen, eventueel worden verbouwd naar twee volwaardige woningen. Zie de schets ideeën. Het uiteindelijke ontwerp is, binnen de kaders, uiteraard naar eigen wens op te stellen.



Marten
buitengewoon
ontwerpen





C

Gemengde aanplant:
veldesdoorn (*Acer campestre*) en haagbeuk (*Carpinus betulus*)

E

Bestaand struweel aanvullen met struikvormers in wildverband:
Boswilg (*Salix caprea*), hulst (*Ilex aquifolium*), lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), vuilboom (*Rhamnus frangula*), vlier (*Sambucus nigra*),
taxus (*Taxus baccata*), kamperfoelie (*Lonicera periclymenum*) en
haagbeuk (*Carpinus betulus*).

A

Winterlinde (*Tilia cordata*) en
zomereik (*Quercus robur*)

0 25 50 m

Appel (*Malus*), peer (*Pyrus*) en pruim (*Prunus domestica*)

B

E

Struikvormers in wildverband:
Boswilg (*Salix caprea*), hult (*Ilex aquifolium*), lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), vuilboom (*Rhamnus frangula*), vlier (*Sambucus nigra*), taxus (*Taxus baccata*), kamperfoelie (*Lonicera periclymenum*) en haagbeuk (*Carpinus betulus*).

A

Beuk (*Fagus sylvatica*) en wintereik (*Quercus petraea*)

D

Inheems bloem- en kruidenrijk grasland

F

Struikvormers:

Boswilg (*Salix caprea*), hult (*Ilex aquifolium*), lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), vuilboom (*Rhamnus frangula*), vlier (*Sambucus nigra*), taxus (*Taxus baccata*), kamperfoelie (*Lonicera periclymenum*) en haagbeuk (*Carpinus betulus*).

Boomvormers:

Ratelpopulier (*Populus tremula*), ruwe berk (*Betula pendula*), vuilboom (*Rhamnus frangula*) en zomereik (*Quercus robur*).









VRAAGPRIJS ERFPACHT & VOORWAARDEN

Het betreft een erfpachtconstructie waarbij het erf en de toegangsweg in eigendom blijven van Stichting Burgerweeshuis en kinderkuis. Door de huidige bouwkundige staat zijn de woningen eenvoudig te verduurzamen. Er is ruimte om de woning(en) gasloos en zeer energiezuinig uit te voeren.

Zorgvuldige inpassing: Omdat de boerderij een gemeentelijk monument is, staat het behoud van het karakter voorop. Dat geeft de woning juist haar unieke uitstraling. Bij de verbouwing gelden daarom enkele richtlijnen zoals eisen betreffende aanpassingen in dak ten behoeve van lichtinval. De verbeelde gevelaanzichten laten zien hoe daglichtvoorzieningen en nieuwe indelingen gerealiseerd kunnen worden zonder het historische karakter aan te tasten.

De grond wordt in erfpacht uitgegeven. Om een reële vraagprijs aan te geven is de waarde van de grond in de vraagprijs opgenomen. Omdat de grond niet verkocht wordt, wordt deze grondcomponent van € 400.000,- in mindering gebracht op de vraagprijs van € 950.000,- k.k.. Voor het gehele pand waar dubbele bewoning mogelijk is.

- Vraagprijs opstellen: € 550.000,- k.k.
- De grond van de Holterweg 52 wordt voor dertig jaar in erfpacht uitgegeven, op basis van de Groene Erfpacht;
- Jaarlijkse erfpachtcanon over grondcomponent: circa € 16.000,-



















WONING 1

VOORHUIS MET SCHUUR

Entree, woonkamer, eetkeuken, badkamer, toilet en twee slaapkamers op de begane grond. Boven zijn drie slaapkamers. Een deel van de aangrenzende schuur wordt bij deze woning getrokken.

Royaal perceel:
Voorhuis: circa 1.766 m² met aangelegde tuin, terrassen en zichtlijnen over de weilanden.





















WONING 2 ACHTERHUIS EN DEEL

Momenteel ingericht als deel, met prachtig zicht op de hildes, spanten en gordingen. Hier is een plan gemaakt voor een nieuwe indeling en een passend bijgebouw.

Royaal perceel:

Achterhuis: circa 1.139 m² met mogelijkheid tot het aanleggen van een eigen tuin en nieuw bijgebouw.















TOEKOMSTIGE ERF

Op het ruime woonerf staat tevens een bungalow en er worden, op de plek van de voormalige stallen twee nieuwe, vrijstaande woningen gebouwd.

Bij de herontwikkeling van het erf is veel aandacht besteed aan het behouden van de oorspronkelijke erfstructuur, met een voor-, zij- en achtererf. De monumentale boerderij blijft het hoofdgebouw en blikvanger vanaf de Holterweg. Nieuwe bebouwing verwijst qua vorm en volume naar de voormalige agrarische opstallen, waardoor historie en toekomst mooi samengaan.

Centrale plein: Alle bebouwing is verbonden via de centrale ontmoetingsplek op het midden van het erf. Het plein wordt uitgevoerd in een half verharding.

Parkeren kan langs het erfplein en in de bijgebouwen. De gezamenlijke ontsluitingsweg en het toegangspad zijn een verwijzing naar de historische knooperf-structuur waarbij meerdere wegen op het erf samen kwamen. Aan de toegangsweg worden geen aanpassingen verricht ten opzichte van de huidige situatie. Deze weg blijft naast de ontsluiting van de woningen in gebruik door anderen, i.v.m. aanliggende gronden. Beplanting met inheemse soorten, passend bij het landschap en de bodem, zorgt voor privacy en een natuurlijke overgang naar het landschap. Binnen het landschappelijk raamwerk is ruimte voor eigen inrichting, hagen en heesters creëren privacy rond de wooneenheden. Kopers dienen zelf de beplanting op hun eigen erf uit te voeren, passend bij het opgestelde ontwikkelplan. Er is een mogelijkheid om op de plek van de oude schuur een nieuwe terug te plaatsen.

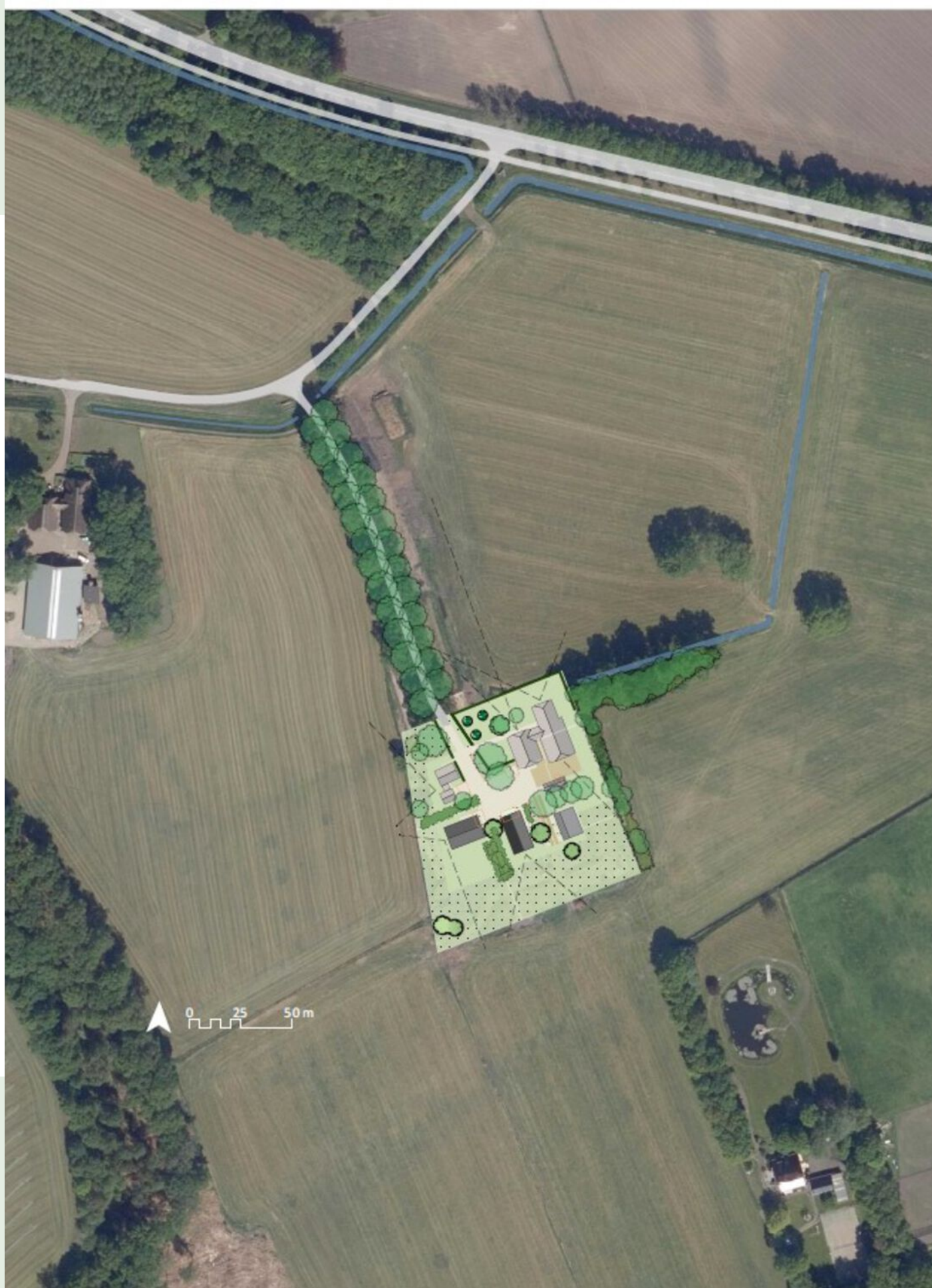


OMGEVING



Voordeel: Erve “de Heege” maakt deel uit van Landgoed Bergshoek II en kan mogelijk gerangschikt worden onder de NSW-status, wat fiscale voordelen biedt (o.a. geen overdrachtsbelasting en minder successiebelasting). Laat u vooraf goed informeren over uw fiscale-, en financieringsmogelijkheden! In de koopovereenkomst en erfpachtvoorwaarden worden de volgende clausules opgenomen: - As it is clause - Ouderdomsclausule - Niet-bewoningsclausule . Verder wordt er een artikel opgenomen dat de grondeigenaar (Stichting Burgerweeshuis en kinderkuis) zorgt voor een erfdienstbaarheid van uitweg via het centrale erf en voor het aanleggen van het centrale erf. Het reguliere onderhoud dient door de nieuwe bewoners zelf uitgevoerd te worden.

Stichting Burgerweeshuis en kinderkuis is ook eigenaar van de omliggende percelen, deze percelen zullen blijvend agrarisch worden gebruikt.



IN HET KORT

- Monumentale woonboerderij (1935) op erfpacht in goede staat
- Mogelijkheid tot splitsing in 2 ruime woningen (dubbele bewoning)
- Royale kavels: 1.766 m² en 1.139 m²
- Prachtige ligging in het Sallandse buitengebied, dichtbij Deventer en Raalte
- Duurzaam en gasloos wonen mogelijk
- Erfplan met behoud van karakter en landschappelijke inpassing

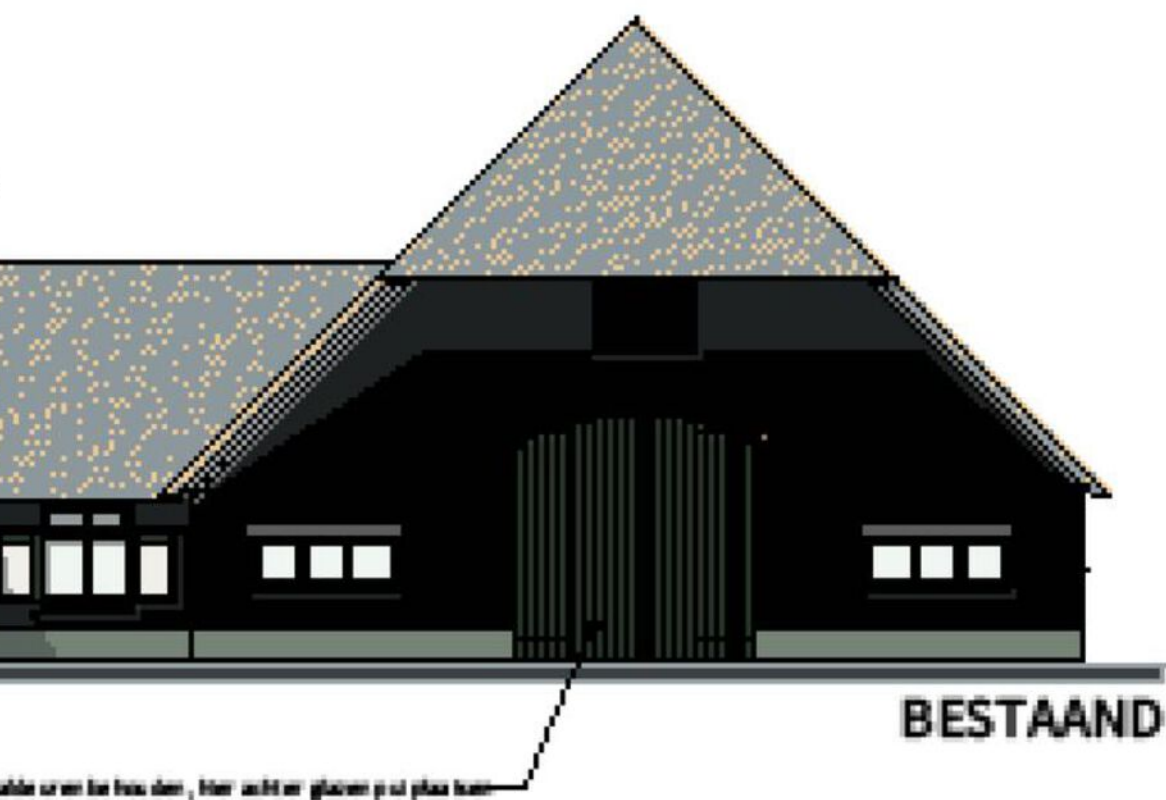
Voorgevel boerderij

Holterweg 52 | 8111 NR | Heeten

Schaal:
1:100

Datum getekend:
21-3-2023





Achtergevel boerderij

Holterweg 52 | 8111 NR | Heeten

Schaal:
1:100

Datum getekend:
21-3-2023



erij

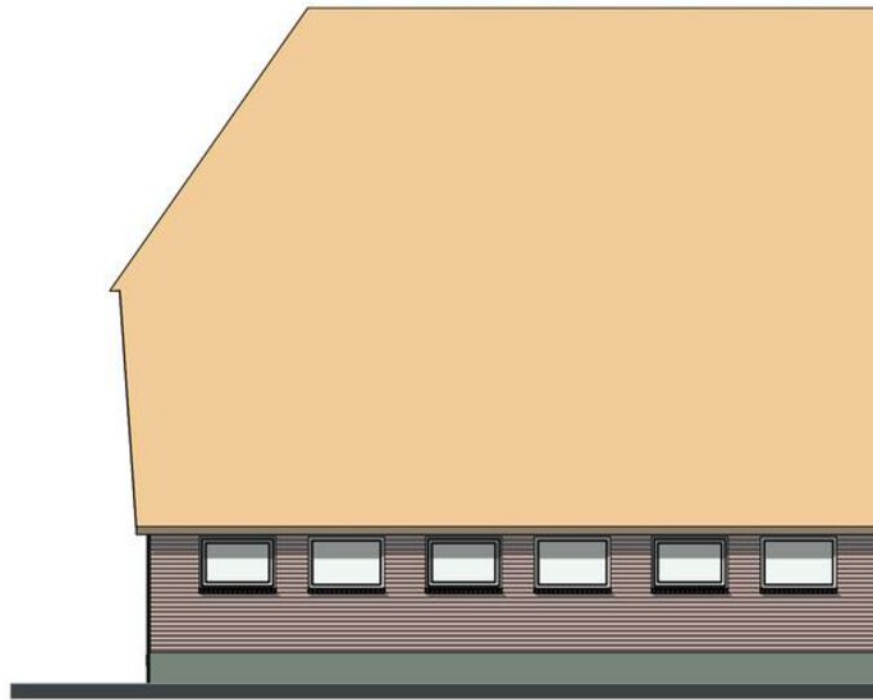


Linkerzijgevel boer

Holterweg 52 | 8111 NR | Heeten

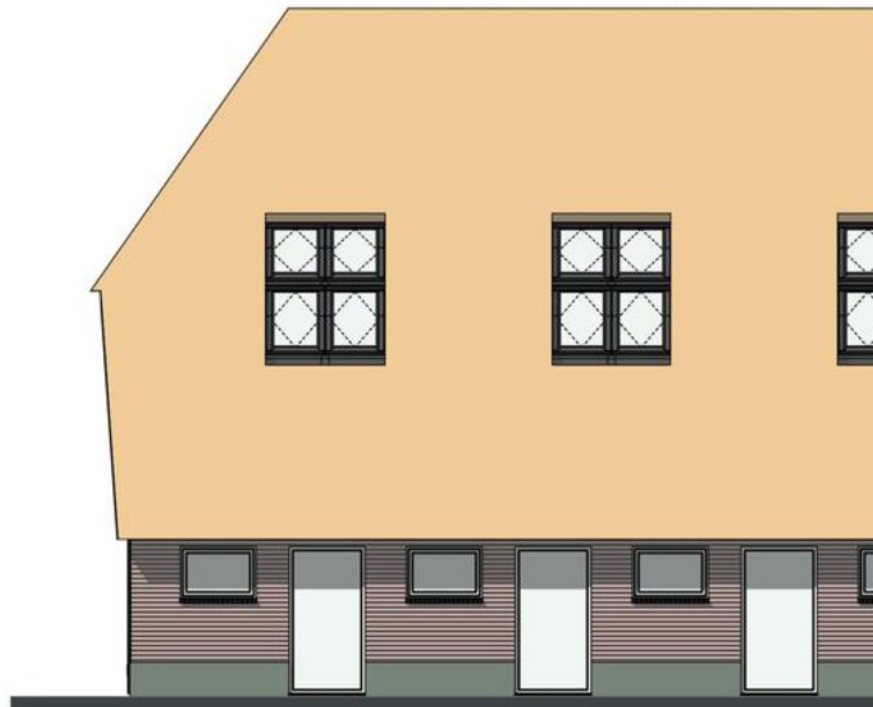
Schaal:
1:100

Datum getekend:
21-3-2023



Ritme van de stalramen behouden, op aantal plekken ramen doorzetten tot op peil

In rustig patroon dakramen toevoegen in het dakvlak



derij



BESTAAND



NIEUW

Rechterzijgevel bo

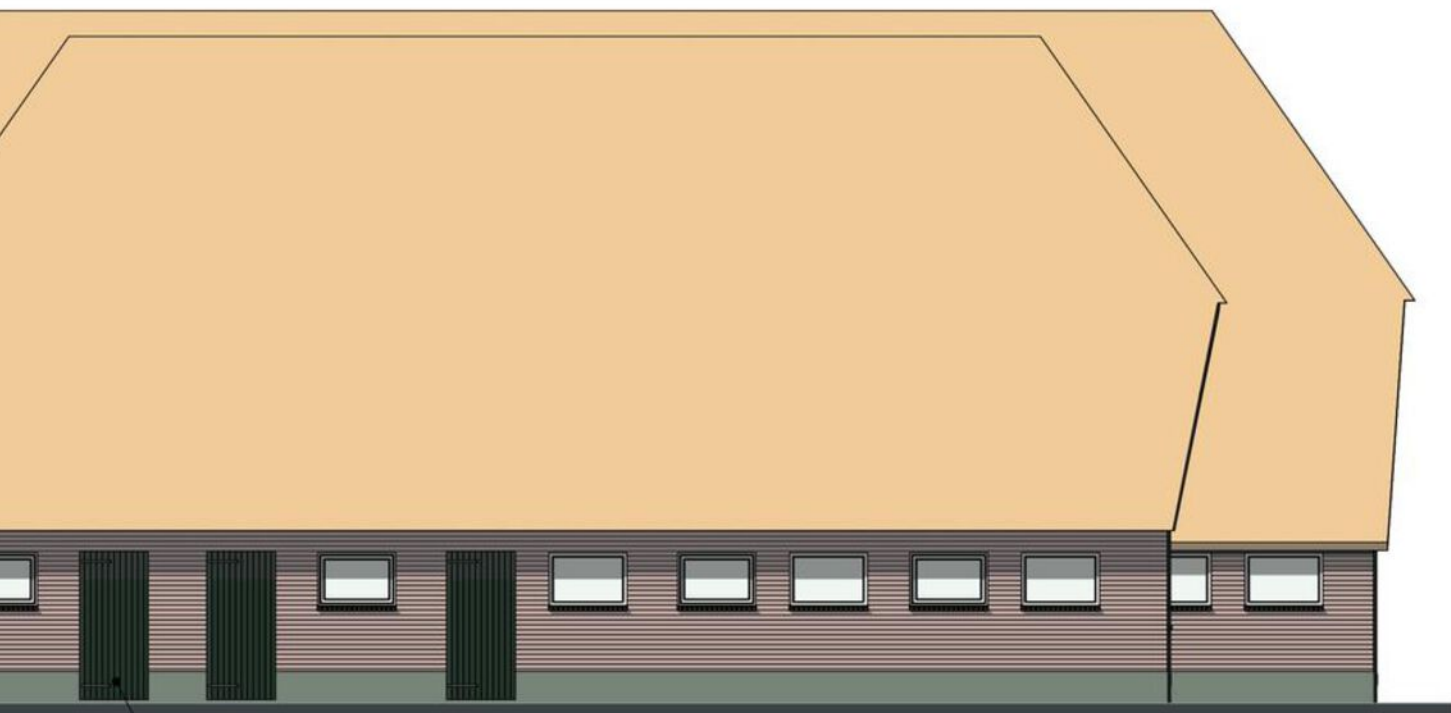
Holterweg 52 | 8111 NR | Heeten

Schaal:
1:100

Datum getekend:
21-3-2023

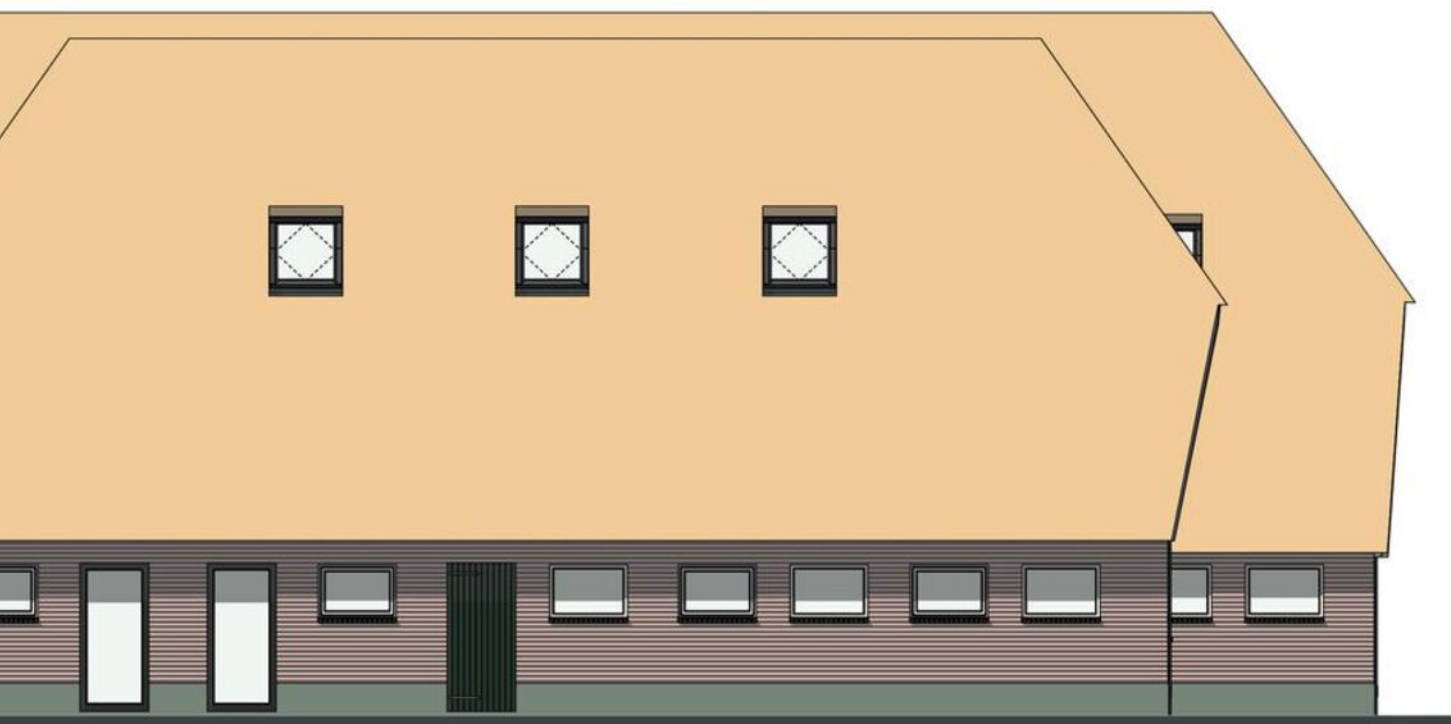


erderij



staldeuren vervangen door kozijnenglas

BESTAAND



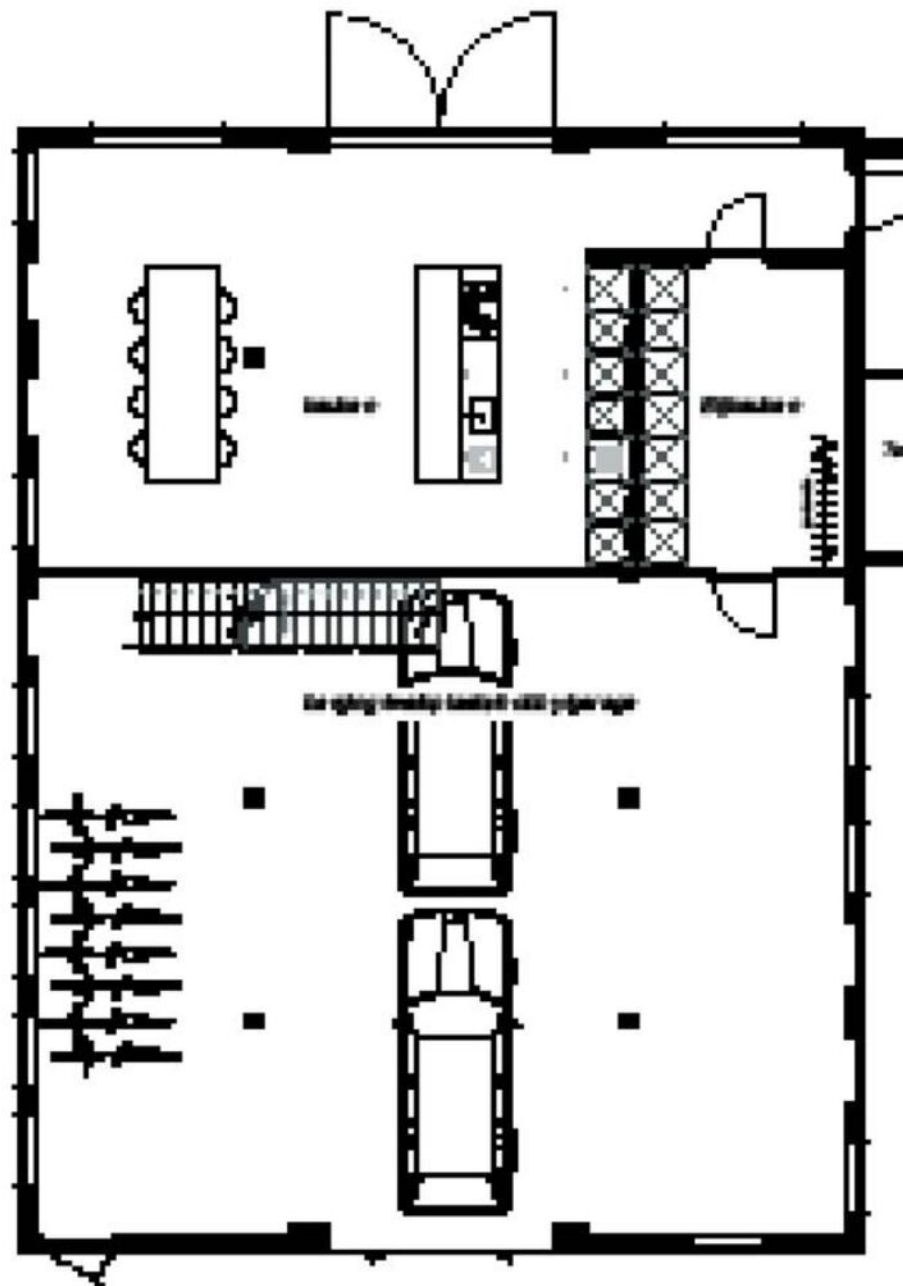
NIEUW

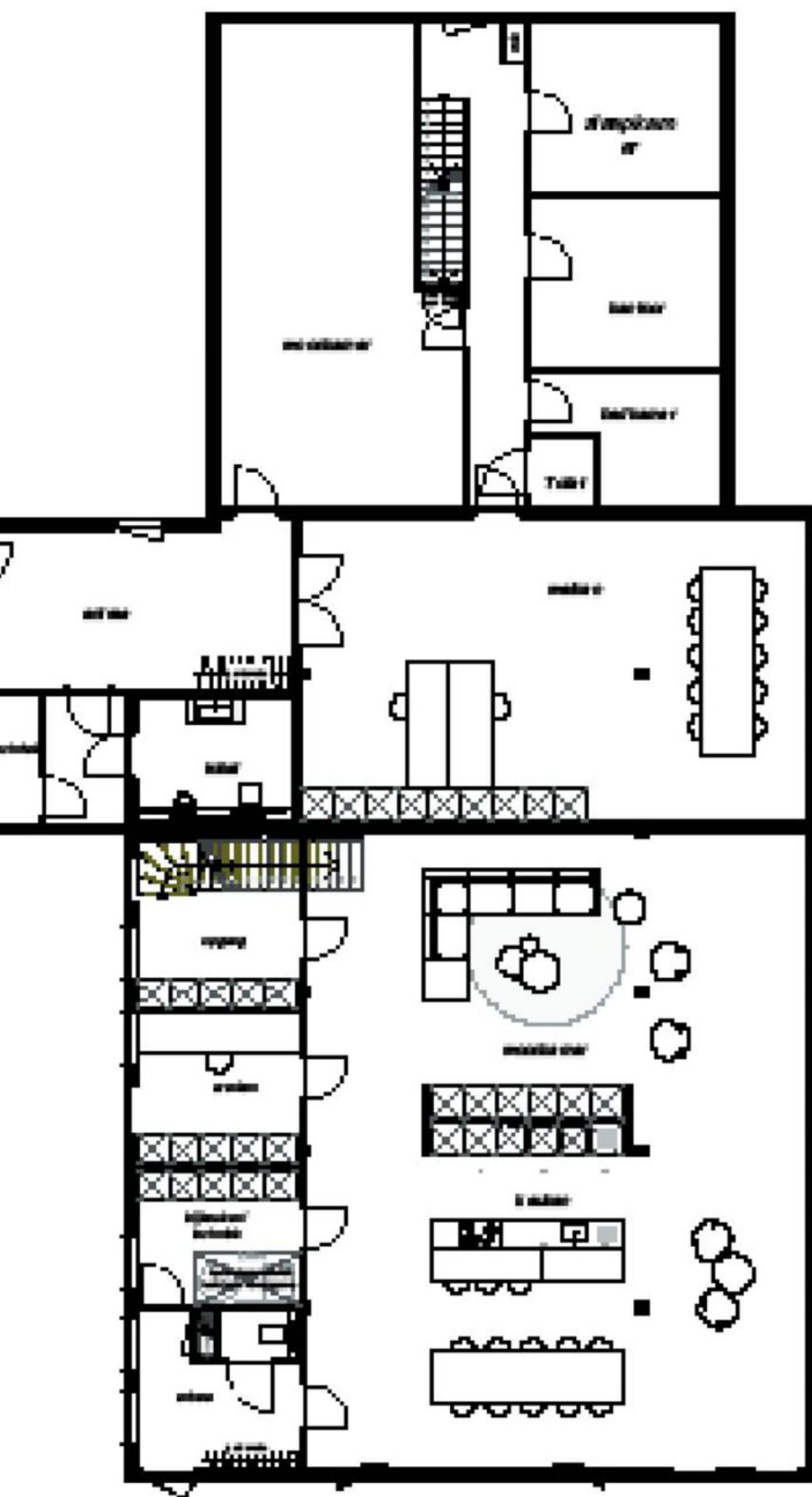
Begane grond

Holterweg 52 | 8111 NR | Heeten

Schaal:
1:100

Datum getekend:
21-3-2023



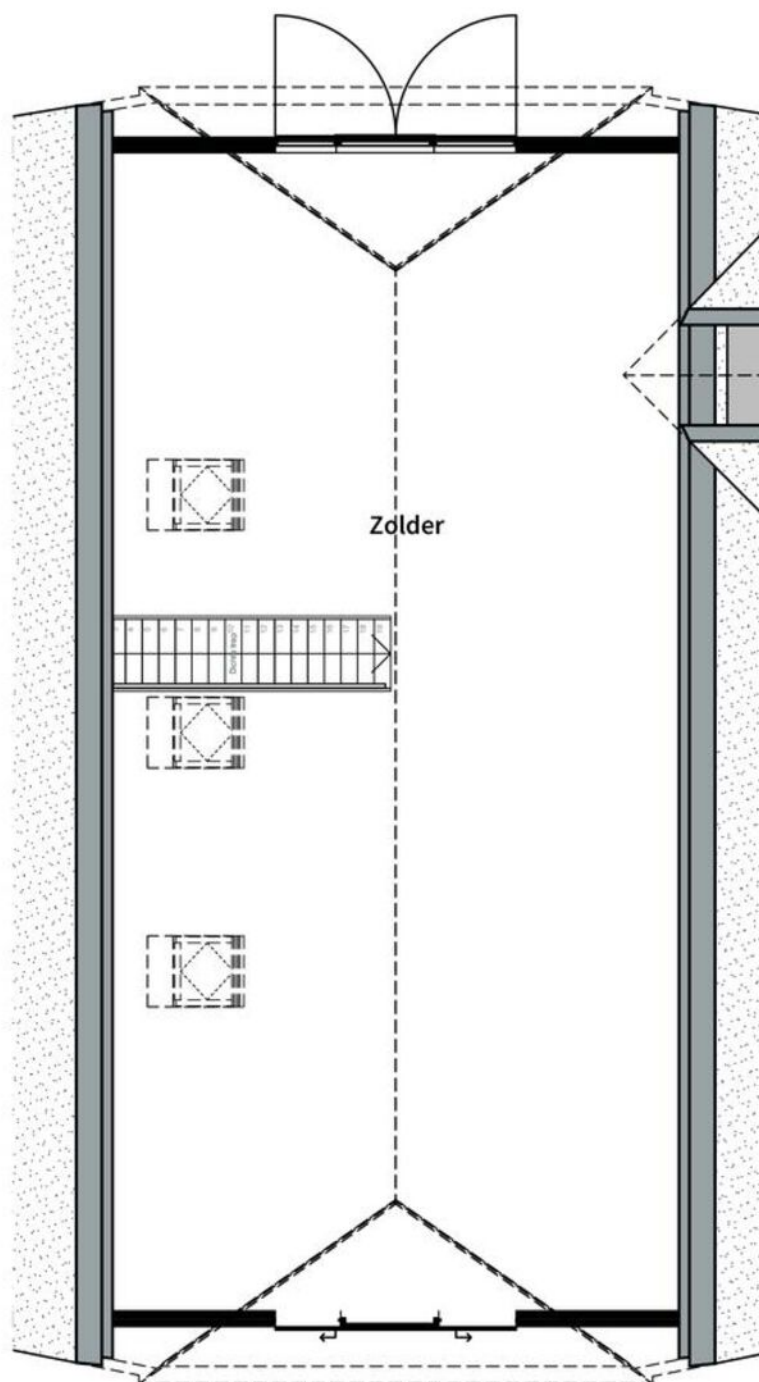


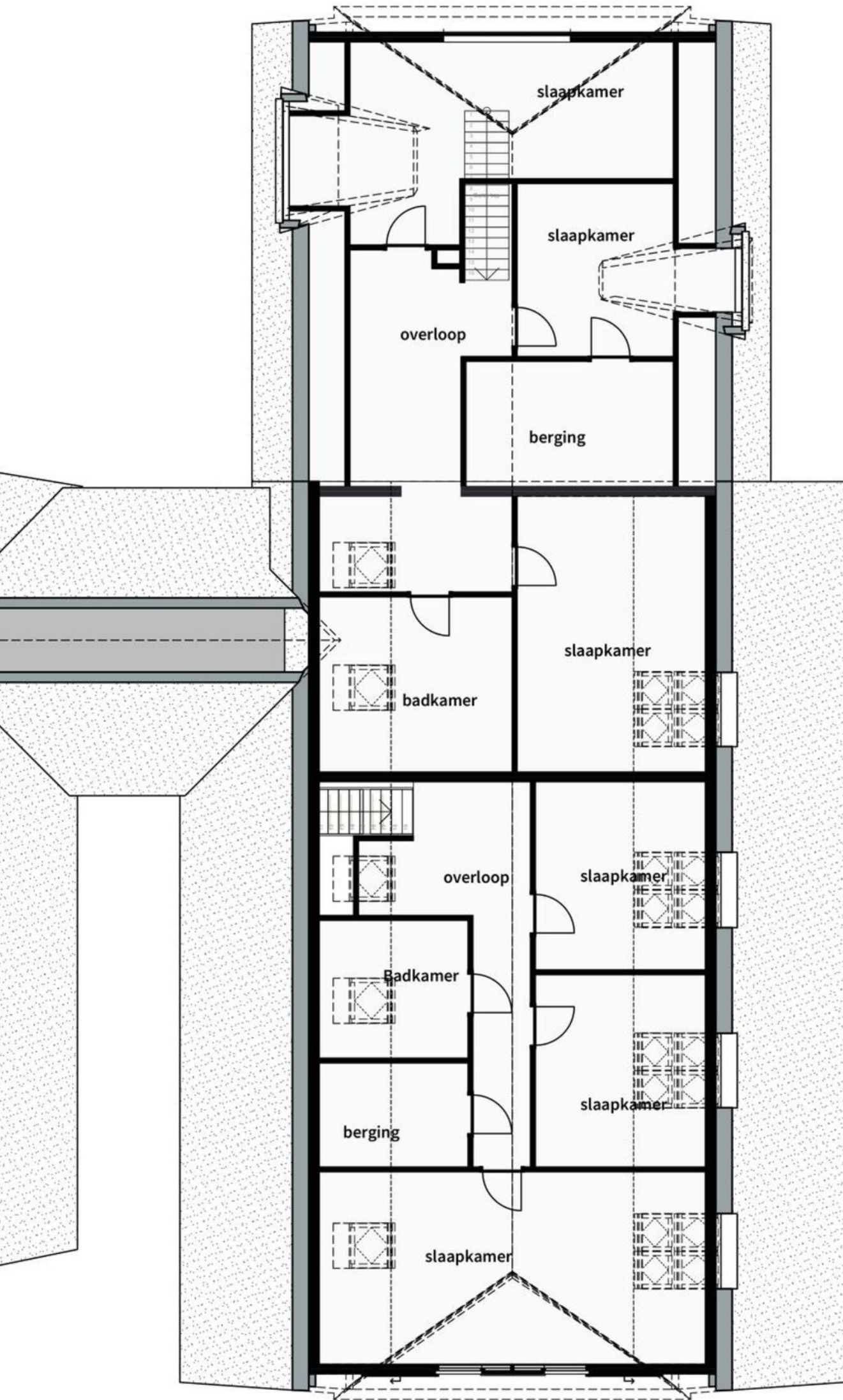
Verdieping

Holterweg 52 | 8111 NR | Heeten

Schaal:
1:100

Datum getekend:
21-3-2023





Algemene informatie

Algemene informatie

Zojuist heeft u een brochure ontvangen van een door Buitenwonen aangeboden pand. De verkoper, onze opdrachtgever, heeft besloten om het pand exclusief via ons kantoor te koop aan te bieden. Dit betekent dat als u meer informatie wenst of een afspraak wilt maken voor een (2e) bezichtiging, u hiervoor contact op kan nemen met ons kantoor. Ons telefoonnummer is 0570-591007 (Buitenwonen Oost) of 0592-390322 (Buitenwonen Noord).

Pand bekijken

Voor u besluit om een bepaald pand te kopen, dient u ook te letten op de omgeving, de buurt en de omliggende panden. U mag gerust kieskeurig zijn. Als kopende partij heeft u een wettelijke onderzoekplicht naar alle zaken die voor u belangrijk zijn en kunt u zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die u zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Vanzelfsprekend kunnen wij u doorverwijzen naar de desbetreffende instanties of deskundigen. U mag verwachten dat melding plichtige zaken gemeld zullen worden, tenminste voor zover ze bij verkoper of makelaar bekend zijn. Het geeft echter geen garantie voor het aan- dan wel afwezig zijn van eigenschappen. Van de meeste panden zijn kadastrale gegevens, een bestemmingsplan en een eigendomsbewijs beschikbaar.

(Agrarische) bestemming

Veel Buitenwonen-objecten worden of werden agrarisch gebruikt. Als u een door Buitenwonen aangeboden object koopt, krijgt u het geleverd met de vigerende bestemming. Het onderzoeken en nagaan van de mogelijkheden om het pand te gebruiken zoals u dat wilt, behoort uitdrukkelijk tot de onderzoek plicht van de koper. Buitenwonen adviseert u om bij koop van een object met een agrarische bestemming informatie in te winnen bij de gemeente, zeker als u bouw- of verbouwplannen heeft. Voor woonhuizen bedraagt de overdrachtsbelasting 2% echter voor (aanhorige) grond en overige opstallen kan de overdrachtsbelasting 10,4% bedragen.

Interesse en nu?

Indien u het pand met één van onze makelaars heeft bezichtigd en u heeft interesse, kunt u een bod op het pand uitbrengen. Een bieding kunt u mondeling doorgeven, u mag dit telefonisch of per mail doen. Tevens is het verstandig om vooraf contact met ons op te nemen of er bijzonderheden betreffende het biedsysteem bestaan en of wij nog "vrij" zijn met de woning. Een bieder kan niet afdwingen dat hij in onderhandeling is. Men is pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Men is niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper zal overleggen. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. Een makelaar mag ondanks onderhandelingen doorgaan met de bezichtigingen bij het pand. Verkoop/koop komt niet eerder tot stand nadat over alle hoofdzaken en details overeenstemming is bereikt en deze schriftelijk is vastgelegd.

Geen interesse?

Indien dit object toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij voor u op zoek gaan naar een woning in het NVM-uitwisselingssysteem. Mochten wij geen reactie van u ontvangen dan zal een van onze medewerkers contact met u opnemen om te bespreken of deze woning aan uw wensen voldoet, of dat wij wellicht een ander object in de verkoop hebben of krijgen, die dat wel doet. Mocht u op dit moment eigenaar zijn van een eigen woning dan geven wij u graag een indicatie van de te verwachten opbrengst en een inzicht in de verkoopmogelijkheden. Naast het samenstellen van deze brochure doen wij nog veel meer voor u om een woning te verkopen. Hierover informeren wij u graag in een vrijblijvend gesprek.

Koopakte

Na de bovengenoemde overeenstemming wordt door ons kantoor een koopakte opgesteld. Tenzij de verkoper anders bepaalt, wordt er een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom als zekerheid voor de verkoper in de akte opgenomen. Indien van toepassing wordt de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen. In overleg kunnen er eventueel ontbindende voorwaarden opgenomen worden. Als de koper ontbinding inroept, omdat hij geen financiering kan verkrijgen, dan dient hij dat goed gedocumenteerd te doen. Vanzelfsprekend is het verstandig en gaan wij er ook vanuit dat u, voordat u een bieding doet, uw financiële situatie goed op een rij heeft gezet.

In de koopovereenkomst zullen wij standaard een waarborgsom van 10% van de koopsom opnemen. Bij oudere woningen wordt ook een ouderdomsclausule en asbestclausule opgenomen.

Kosten koper

Tenzij anders vermeld is de verkoopprijs kosten koper. Dit wil zeggen dat de kosten voor het in eigendom verkrijgen van het pand voor rekening van de koper zijn. Dit betreft vaak de overdrachtsbelasting (10,4%, 2% of 0%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers, de kadasterkosten en de afsluitprovisie. De makelaarscourtage komt niet voor rekening van de koper. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn object te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst. De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper en niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Hoewel deze verkoopbrochure door ons met de nodige zorgvuldigheid is samengesteld, wordt voor eventuele onjuistheden noch door Buitenwonen, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen. Alle verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De eventuele in deze brochure opgenomen plattegronden, tekeningen, situatieschetsen en dergelijke dienen uitsluitend ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Eventueel aangegeven maten zijn indicatief en dienen ter plaatse te worden nagemeten en kunnen eveneens afwijken van de werkelijkheid.



John Vrielink
NVM makelaar



Daniëlle Leerkes
NVM makelaar



Anneli Hullegie
Makelaar in opleiding



Erica Assenberg
Aankoop coördinator



Jan Grotentraast
Bordenman

Wunderink Financier en Verzekeren.

Met 20 jaar ervaring in woon-, bedrijfs- en verhuurhypotheken heeft u bij ons toegang tot het aanbod van alle geldverstrekkers en verzekeraars. Dankzij korte lijnen en persoonlijk contact vinden wij altijd de best passende oplossing voor uw financiering of verzekering, zowel voor zakelijke als particuliere vragen.

Onze aanpak

Bij Wunderink staan we voor u klaar om uw financiële- en verzekeringszaken professioneel en op maat te regelen. Of u nu een particulier, ondernemer of vastgoedbelegger bent, wij bieden onafhankelijk advies, ontzorgen u en bieden financiële oplossingen die helemaal bij u passen.

Dichtbij, vertrouwd en altijd op maat

De behoefte aan lokaal en persoonlijk advies is nu sterker dan ooit. Daarom staan wij voor korte lijnen, persoonlijke aandacht en deskundig advies. Wij zijn uw vertrouwde lokale partner: dichtbij, betrokken en we richten ons op uw persoonlijke wensen. Ontdek wat wij voor u kunnen betekenen en neem vandaag nog contact met ons op via **085-4019552** of **info@wunderink.nl**.

Woonhypothek

Bedrijfshypothek

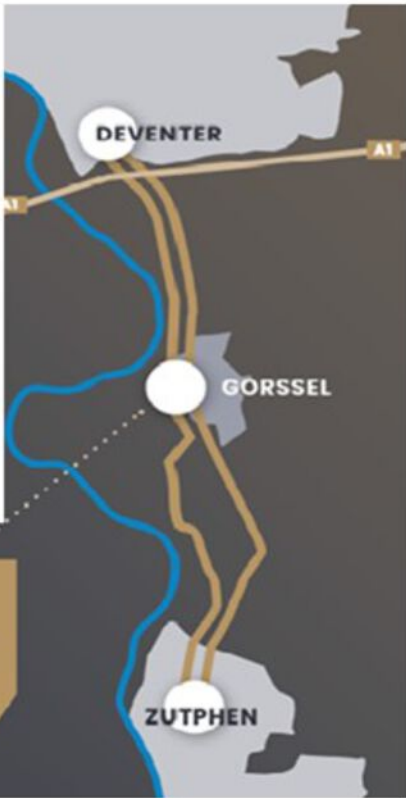
Verhuurhypothek

Blijf op de hoogte
EN VOLG ONS

f i



W
ALTIJD DICHTBIJ
Je vindt ons op nog
geen 2 minuten
van de A1.





Buitenwonen[®]

Makelaars met verstand van het échte buitenleven

Welle 10, 7411 CA Deventer

T (0570) 591 007 | info@buitenwonen.nl | www.buitenwonen.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.buitenwonen.nl



NWWI