



Informatiebrochure
Woldweg 8 A IJsselmuiden

vastgoed
in't groen

In het kort

Adres

Woldweg 8 A
8271 PL IJsselmuiden

Kadastrale gegevens

IJsselmuiden | sectie I Nummer 753
Groot; 2.163 m²

Metrage

Inhoud:	656 m ³
Woonoppervlakte:	136 m ²
Overige inpandige ruimte:	33 m ²
Perceeloppervlakte:	2163 m ²
Oppervlakte hal	626 m ²

Bouwjaar woning	2024
Bouwjaar hal	2022

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door VSO makelaars & taxateurs echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie en tekeningen in deze brochure enig recht worden ontleend.





vastgoed
in't groen

VSO makelaars
presenteert:

Woldweg 8A, IJsselmuiden

Bent u op zoek naar een moderne, energiezuinige vrijstaande bedrijfswoning mét royale loods? Dan mag u Woldweg 8A in IJsselmuiden niet missen!

Deze in 2024 gebouwde woning beschikt over vier slaapkamers, een dubbele garage en een indrukwekkende in 2022 gebouwde loods van ca. 626 m². Het geheel staat op een royaal perceel van maar liefst 2.163 m² eigen grond en is gelegen aan een rustige weg, op korte afstand van alle voorzieningen. Dankzij de functionele indeling, het hoge afwerkingsniveau en de praktische voorzieningen is dit een comfortabele gezinswoning die direct instapklaar is.

Indeling

Begane grond:

Entree met hal, toilet en meterkast, toegang tot de kelder van 4,9 x 2,1 m². Via de hal toegang tot de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De lichte woonkamer is voorzien van een airconditioner en openslaande deuren naar de achtertuin.

De open keuken beschikt over een koel-vriescombinatie, oven, inductiekookplaat met afzuigkap en een vaatwasser. De woning is voorzien van onderhoudsarme hoogwaardige kunststofkozijnen.

Aansluitend bereikt u de bijkeuken, waar zich een volledig betegeld toilet bevindt en de aansluitingen voor wasmachine en droger keurig zijn weggewerkt in een royale gangkast met schuifdeuren. Vanuit de bijkeuken is de garage toegankelijk.

De ruime garage is uitgerust met dubbele openslaande deuren en een grote schuifkast, waarin de warmtepomp, de elektrische boiler (150 l.) en het voorraadvat voor warm water zijn geplaatst.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot vier slaapkamers, een grote inbouwkast en een moderne badkamer met inloopdouche, ligbad, toilet en wastafelmeubel. Aan de achterzijde is de woning vergroot met een dakkapel. Via de overloop is met een vlizotrap de tweede verdieping bereikbaar. Alle ramen op deze verdieping zijn voorzien van rolluiken.

Tweede verdieping:

Ruime zolder te bereiken middels vlizotrap.

Loods

Deze ruime, moderne in 2022 gebouwde loods heeft een royale afmeting van circa 626 m² (36 x 17,4 m) en is degelijk en toekomstbestendig uitgevoerd. De zijwanden met een goothoogte van 4,46 m, zijn opgetrokken met een gemetselde plint van 60 cm, gecombineerd met geïsoleerde sandwichpanelen en een zadeldak met een nokhoogte van 8,39 meter. De constructie bestaat uit stalen spanten met houten gordingen, geplaatst op een fundering met poeren.

Het dak is voorzien van een lichtnok, waardoor er veel natuurlijke lichtinval in de loods aanwezig is. De vloer is uitgevoerd in betonklinkers.

In de loods zijn vijf ruime hokken voor grootvee gerealiseerd, met daarboven een robuuste stalen stelling, ideaal voor (stro)opslag. Daarnaast beschikt de loods over aansluitingen voor water en krachtstroom. Op het dak zijn 64 zonnepanelen geplaatst met bijbehorende omvormer, wat zorgt voor een duurzame energievoorziening voor de loods en woning.

Aan zowel de voor- als achterzijde is de loods uitgerust met een elektrische overheaddeur van 4,20 x 4,00 meter, wat de bereikbaarheid en gebruiksmogelijkheden aanzienlijk vergroot.

Dankzij de solide bouw, de ruime maatvoering en de aanwezige voorzieningen biedt deze loods uiteenlopende gebruiksmogelijkheden. Het object leent zich uitstekend voor agrarische doeleinden, maar is ook zeer geschikt voor opslag, werkplaatsactiviteiten of multifunctioneel bedrijfsmatig gebruik.

Buiten

Het terrein rondom de woning is onderhoudsvriendelijk aangelegd en volledig verhard met betonklinkers, wat zorgt voor praktisch gebruik en een verzorgde uitstraling.

Locatie

De Woldweg 8A is gelegen aan een rustige, doodlopende weg met veel groen, midden in het tuinbouwgebied van IJsselmuiden. Hier woont u landelijk en toch dicht bij alle voorzieningen van IJsselmuiden. Winkels, scholen en sportverenigingen bevinden zich op korte afstand. Het centrum van Kampen bereikt u binnen circa 10 minuten en Zwolle ligt op slechts 20 minuten rijden. Daarnaast zijn de uitvalswegen naar de N50 en A28 uitstekend bereikbaar.

Bestemming

"Agrarisch - Glastuinbouw" met dubbelbestemming "Waarde - Landschap" en functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' met daaraan ondergeschikt het gebruik van gebouwen en/of gronden tot een totale maximale bruto-vloeroppervlakte van 40 m² voor; bed&breakfast, beroeps en bedrijfsmatige activiteiten aan huis als genoemd in "Lijst beroep en bedrijf aan huis" of de verkoop van streekeigen producten. Voor vragen over het bestemmingsplan verwijzen wij u naar het "Omgevingsloket"
<https://omgevingswet.overheid.nl/home>

Vergunning

Wet natuurbescherming: verleend door de provincie Overijssel (kenmerk 2018/0110262, d.d. 09-03-2018) voor de omschakeling van varkens naar 50 st. rundvee > 2 jaar Rav-code 7.100 met een emissie van 310 kg stikstof/jaar.

Kadastraal bekend

IJsselmuiden I 753. Groot; 2.163 m²

Erfdienstbaarheden

Erfdienstbaarheid van weg te gunste van het achterliggende perceel cultuurgrond.

Pluspunten op een rij

- Woonoppervlakte: ca. 136 m²
- Loods van 626 m²
- Kavel van 3.163 m²
- Bouwjaar woning 2024, bouwjaar loods 2022.
- Moderne afwerking en uitstekend onderhouden, klaar voor directe bewoning
- Energie label A+++
- Warmtepomp met 48 zonnepanelen van 405 kWh/st.
- NB-vergunning aanwezig

Plan nu een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden van deze locatie.

Algemeen

- Eventuele splitsing koopsom is voorbehouden aan verkoper.
- Zekerheidstelling. Een waarborgsom, ter grootte van 10% van de koopsom te storten op rekening van of af te geven als bankgarantie bij de notaris uiterlijk 10 dagen na het definitief worden van de koopovereenkomst.
- Staat van oplevering: Het geheel wordt te zijner tijd in de staat waarin het zich dan bevindt "as is, where is" geleverd.

Deze informatie is met zorg samengesteld, voor de juistheid daarvan kan echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend.

Afspraken voor bezichtigingen kunnen uitsluitend bij VSO makelaars & taxateurs worden gemaakt. Wij verzoeken u, niet zelf het initiatief te nemen om het terrein te betreden.







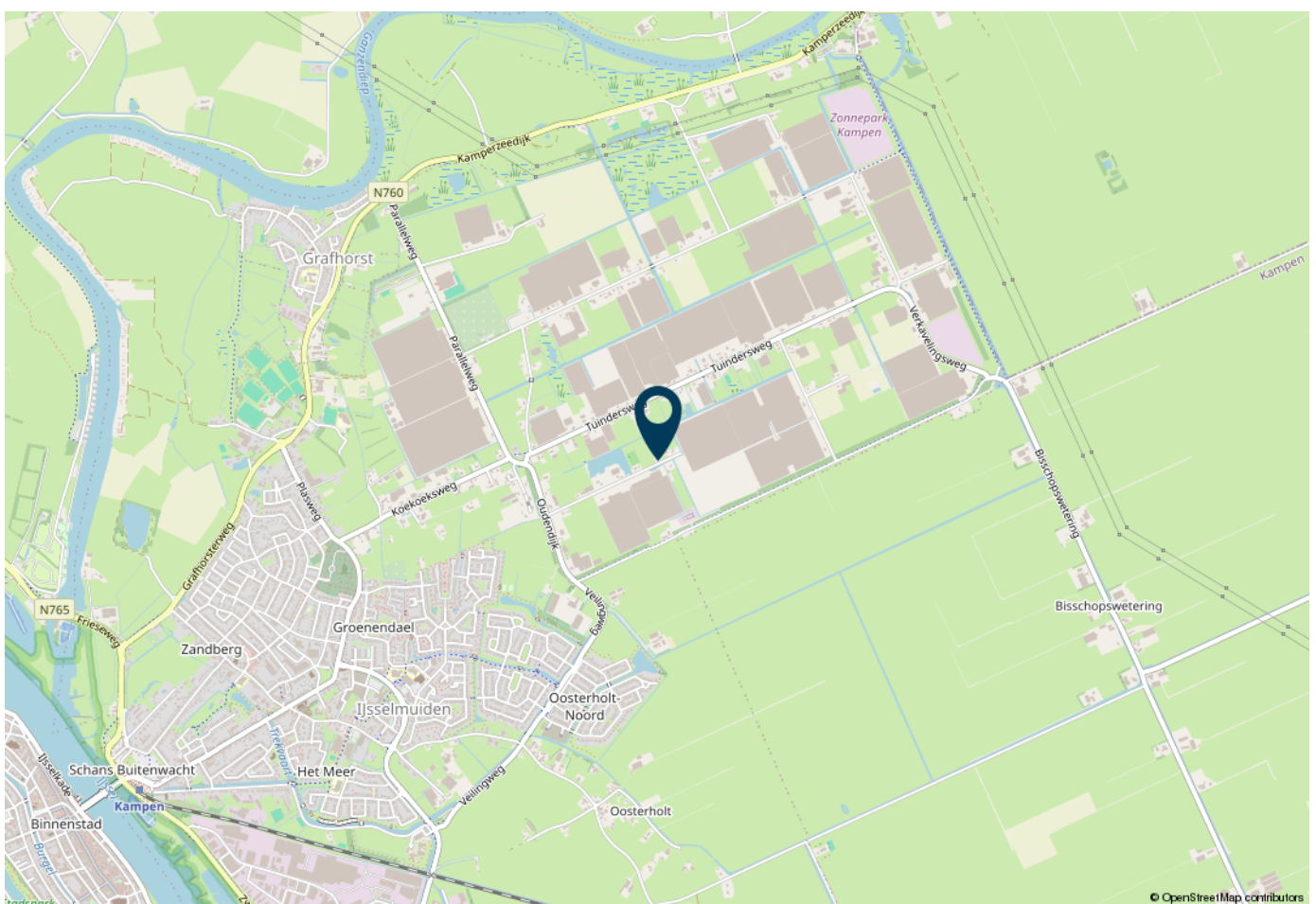
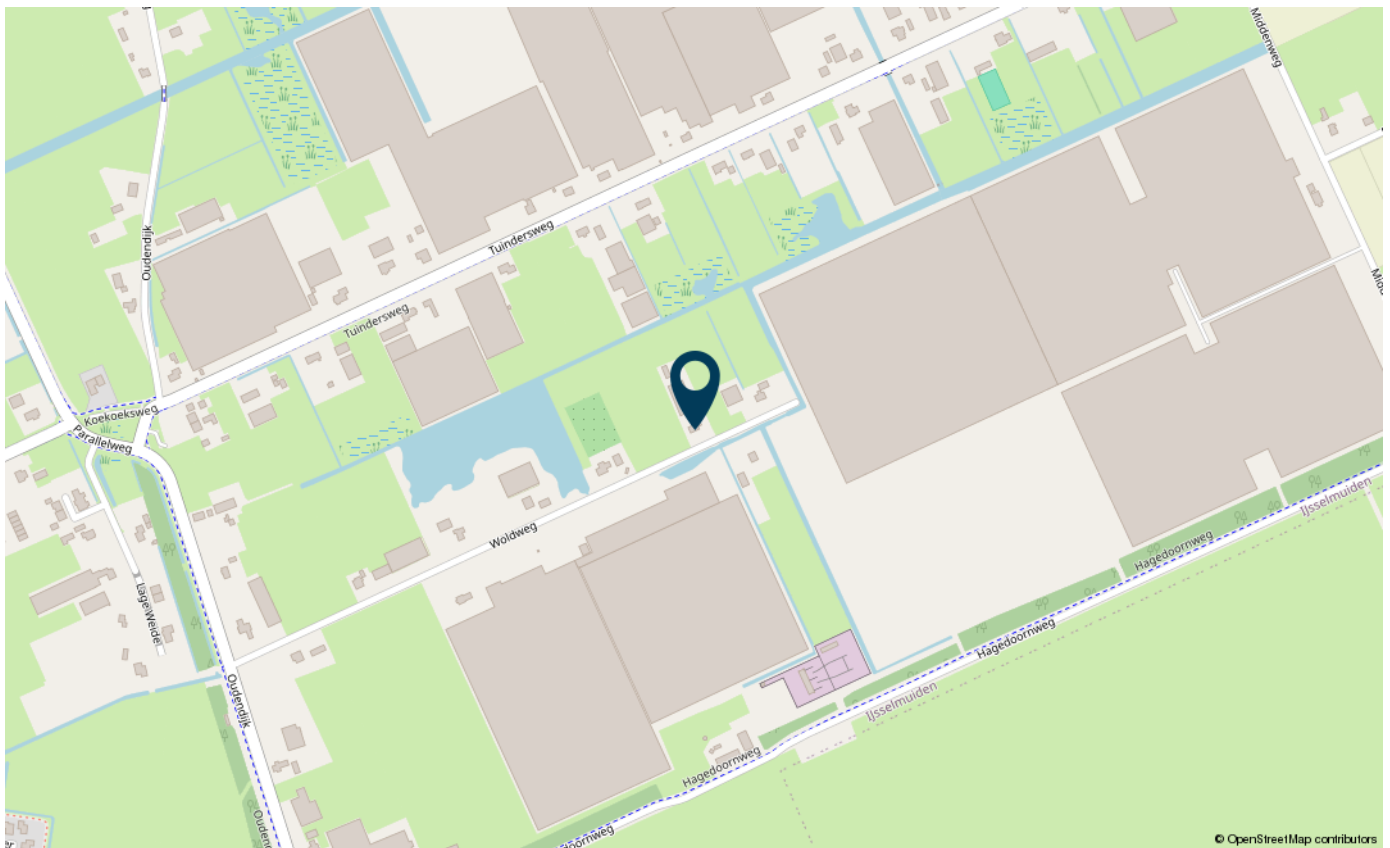










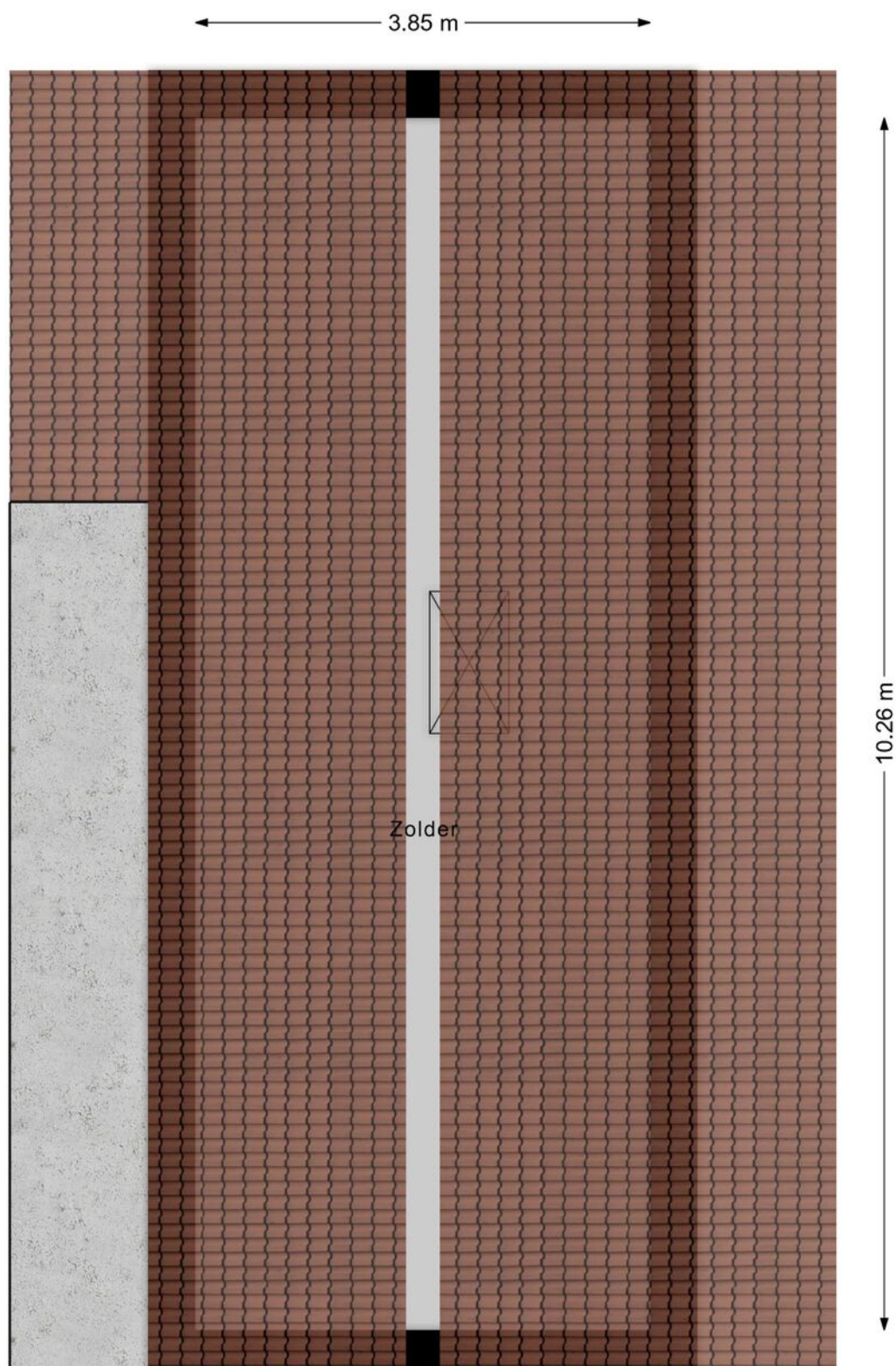




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



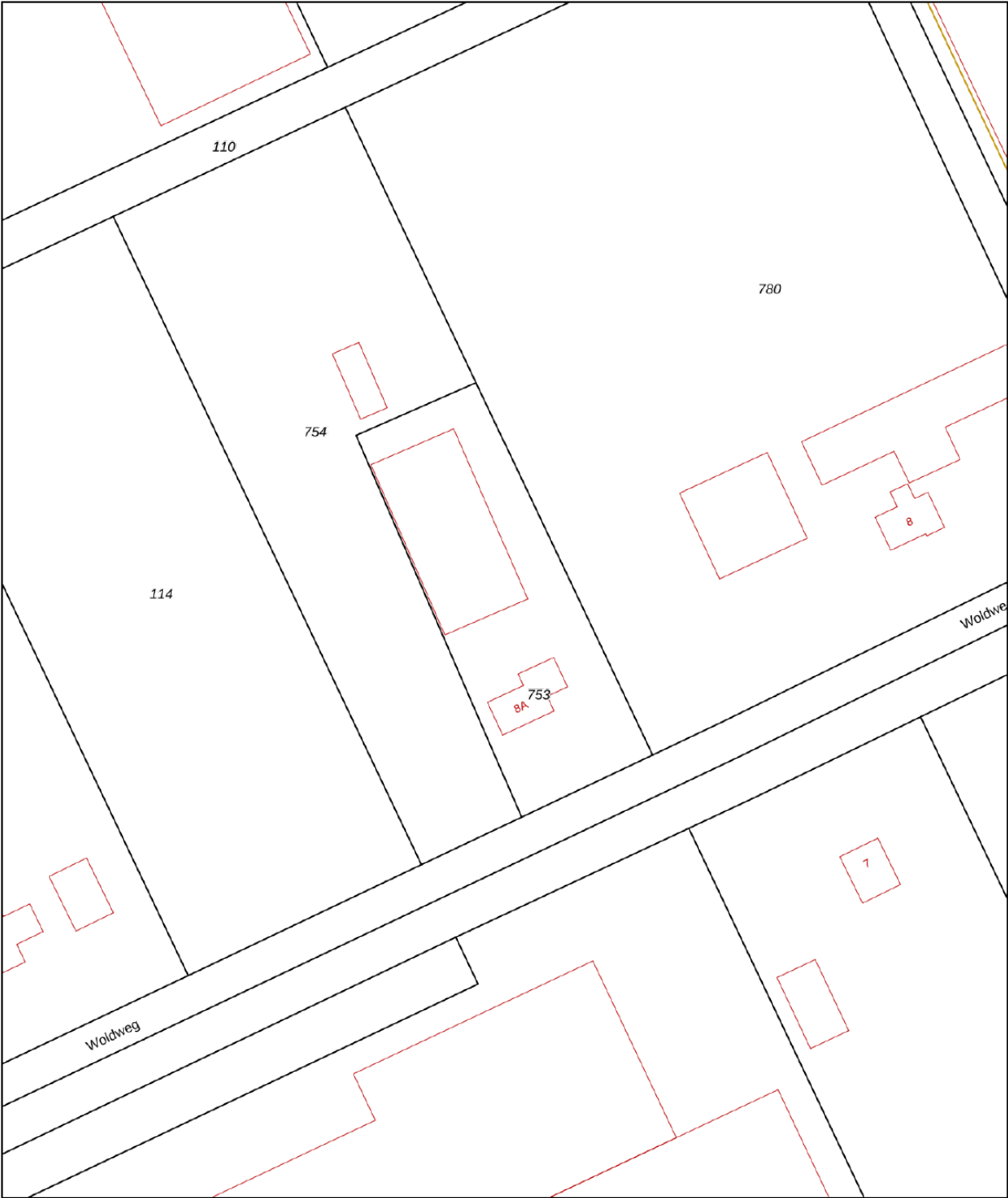
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: msc



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente IJsselmuiden

Sectie I

Perceel 753

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 juli 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als men in onderhandeling is?

De makelaar mag doorgaan met bezichtigen tot het moment dat de koop is gesloten. De makelaar is wel verplicht te melden dat de verkopende partij in onderhandeling is.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoper kan ook besluiten de vraagprijs te verhogen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als gevolg van de nieuwe wet koop onroerende zaken wordt er na 1 september 2003 vanuit gegaan dat de koopovereenkomst tussen verkoper en koper pas tot stand komt, als deze schriftelijk wordt aangegaan. Dit in tegenstelling tot voor 1 september 2003 waarin de koopakte een weergave was van wat de partijen reeds mondeling overeen waren gekomen. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Gedurende deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden.

Wanneer begint/eindigt de bedenktijd?

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

Maakt het voor het begin van de bedenktijd uit of er ontbindende voorwaarden zijn -overeengekomen?

Nee, ontbindende voorwaarden staan helemaal los van de bedenktijd. Het maakt dus ook niet uit of zij ten behoeve van de koper of de verkoper zijn opgenomen.

Moet de ontbinding binnen de bedenktijd schriftelijk gebeuren?

Nee, als daarover niets is afgesproken is de ontbinding vormvrij en mag er dus ook mondeling worden ontbonden. Partijen mogen nadere eisen overeen komen, zoals schriftelijke ontbinding. Overigens doet een koper er met het oog op het bewijs verstandig aan om de overeenkomst altijd schriftelijk te ontbinden, ook als er geen nadere eisen zijn gesteld.

Duurt de wettelijke bedenktijd maximaal drie dagen?

Nee, de bedenktijd duurt minimaal drie dagen. Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van de Wet wordt de bedenktijd zo nodig zoveel verlengd dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.

Akte getekend / Laatste dag bedenktijd(*)

Maandag / Donderdag

Dinsdag / Vrijdag

Woensdag / Maandag

Donderdag / Maandag

Vrijdag / Dinsdag

Zaterdag / Dinsdag

Zondag / Woensdag

(*) behoudens algemeen erkende feestdagen

Mag er ook een bedenktijd voor de verkoper worden opgenomen?

In principe wel. Het betreft echter geen wettelijke bedenktijd, dus moet het wel overeengekomen zijn.

Wat is een bankgarantie / waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper is het gebruikelijk om overeen te komen, dat de koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een bankgarantie stelt voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet zal nakomen.

In plaats van een bankgarantie te stellen kan de koper een waarborgsom storten. Het is gebruikelijk en verstandig om een eventuele waarborgsom te storten bij de notaris. Als de koper als consument koopt, mag de waarborgsom of de bankgarantie op grond van de wet vaak niet hoger zijn dan 10% van de koopsom.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie.

Deze informatie is met zorg samengesteld, voor de juistheid daarvan kan echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Alle opgegeven afmetingen zijn indicatief. Deze informatie dient slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden en kan derhalve niet worden beschouwd als een aanbod of offerte.

Wij staan graag voor u klaar!

VSO makelaars



Marco Schrijver

M 06 82 93 69 84

E m.schrijver@vsomakelaars.nl

vastgoed
in't groen

www.vsomakelaars.nl | info@vsomakelaars.nl | 0321 318 318



Ik help u graag bij...

- Agrarisch onroerend goed
- Beleggen en vastgoedbeheer
- (Erfpacht) financiering
- Bedrijfshuisvesting
- Vrijstaand wonen

vastgoed
in't groen



Een uitgestrekt werkgebied
met een duidelijke focus

vastgoed
in't groen



Lydia



Mark



Anja



Willy



Peter



Gerrit



Jolein



Kelly



Peter



Jan Willem



Herbert



Wij staan voor u klaar bij
aankoop, verkoop en taxaties.



Marco



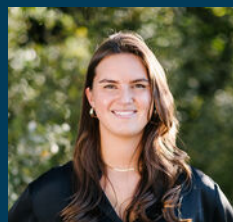
Johan



Wina



Davine



Isa



Moniek



Thijs



Janny



Johan



Monique



Herbert



Gerard





De specialist in dorpen en buitengebied

Waarom VSO?

- Meer aandacht voor de klant
- Ons werkgebied is groot en ons netwerk uitgebreid, wij weten mensen uit heel Nederland te interesseren
- Mailbestand van potentiële gegadigden



Neem contact met ons op: 088 - 3 180 180

VESTIGING BARNEVELD

Harselaarseweg 2
3771 MB Barneveld
T 0342 42 47 71

VESTIGING DRONTEN

De Bolder 2
8251 KC Dronten
T 0321 318 318

VESTIGING EMMELOORD

Noordzijde 2-A
8302 GL Emmeloord
T 0527 20 33 55

VESTIGING ALMERE

Bolderweg 1
1332 AX Almere
T 036 30 30 938

VESTIGING KAMPEN

IJsselkade 47
8261 AE Kampen
T 038 34 46 404

VESTIGING APELDOORN

Laan van het
Omniversum 16
7324 BM Apeldoorn

VESTIGING HEERENVEEN

Abe Lenstra Boulevard 50
8448 JB Heerenveen

VESTIGING AMERSFOORT

Larikslaan 14
3833 AM Leusden
T 033-20 30642