

Te koop op erfpacht via online hybride inschrijving

Vrijstaande villa, Boxbergerweg 70 te Diepenveen

Schitterend gelegen op landgoed 'Het Overvelde' met alle rust en privacy, heerlijke vrijstaande villa met diverse bijgebouwen en zwembad.





Dit prachtige vrijstaande woonhuis met bijbehorende bijgebouwen, uniek gelegen op het terrein van Landgoed Het Overvelde, in beheer bij de stichting met de naam van het landgoed, wordt verkocht op basis van erfpacht- en opstalrecht via een online hybride inschrijving. Richtprijs € 1.070.000,- k.k. voor het opstalrecht met een canon van € 16.050,- per jaar voor het erfpachtrecht.

Landelijk wonen met karakter, ruimte en rust in het buitengebied van Diepenveen

Een idylle van rust en privacy ... een droomplek. Te midden van het uitgestrekte groene landschap van Diepenveen bevindt zich dit bijzondere, onder architectuur gebouwde, vrijstaande woonhuis met gastenverblijf en diverse bijgebouwen. Het geheel ligt verscholen tussen weilanden en houtwallen, waardoor een oase van rust en privacy ontstaat.

Deze locatie is ideaal voor wie het landelijke leven zoekt, zonder concessies te doen aan bereikbaarheid. De dorpskern van Diepenveen ligt op korte afstand, en ook Deventer is eenvoudig te bereiken voor winkels, scholen en cultuur. Het omliggende Sallandse landschap biedt veel fraaie wandel- en fietsroutes.

Het perceel is overzichtelijk en doordacht ingedeeld. De woning ligt centraal, met de bijgebouwen en tuin er harmonieus omheen gesitueerd.

Houtwallen en hagen markeren op natuurlijke wijze de grenzen, zonder het vrije uitzicht te verstoren. Vanaf elke hoek van het erf is er zicht op de uitgestrekte weilanden en de bosrand in de verte — een zeldzame combinatie van beschutting en openheid.

Verwerven op erfpachtbasis

De percelen zijn eigendom van Stichting Landgoed Het Overvelde (bloot-eigenaar). U kunt de percelen met woonhuis, tuin, bijgebouwen en zwembad verwerven op erfpachtbasis met een erfpacht-afhankelijk recht van opstal.

Het vrijstaande woonhuis met tuin staat op 5 kadastrale percelen van tezamen 2.476 m² en is ontsloten via een laan door het bos naar de Boxbergerweg. Het object ligt aan de westzijde tegen het bos aan, de oostzijde biedt vrij uitzicht over weilanden met bos in de verte. Het bijgebouw/gastenverblijf is ook als kantoor-ruimte te gebruiken.

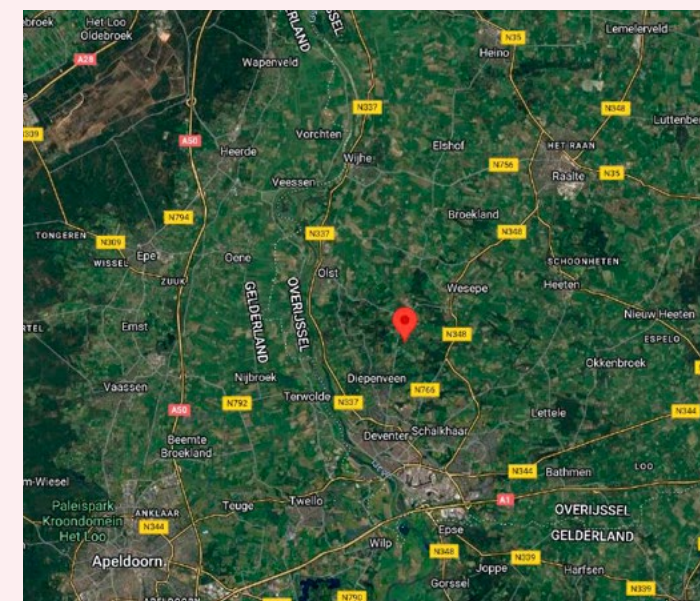
Een unieke plek waar landschap, karakter en comfort samenkomen

De harmonie tussen bebouwing en landschap valt op. De woning, met haar donkere houten gevels en imposante rietgedekte kap, heeft een landelijke, warme uitstraling die naadloos past in de omgeving. Het geheel is gelegen op een ruim perceel, zorgvuldig ingericht met hagen, borders en volwassen beplanting die het huis en de tuin omarmen.

De fraai aangelegde tuin is een waar buitenparadijs. Rondom de woning wisselen gazons, kleurrijke bloemperken en sierlijke struiken elkaar af. Aan de achterzijde bevindt zich een stijlvol zwembad, strak ingebed in het tuinontwerp en omgeven door groen. Hier kunt u in alle rust genieten van de natuur en het uitzicht over de omliggende velden.

Op het terrein staat een groot houten bijgebouw, voorzien van zonnepanelen op het dak, waarmee comfort en duurzaamheid hand in hand gaan. Dit gebouw biedt volop mogelijkheden voor opslag, werk of hobby's en beschikt tevens over een gastenverblijf en een veranda. Aansluitend bevindt zich een ruime carport, geschikt voor twee auto's.

Het perceel is optisch veel groter dan de 2.476 m², omdat de aangrenzende weides alleen met lage gewassen beplant mogen worden. Het fenomenale uitzicht blijft dus gegarandeerd. Reeën en een verscheidenheid aan vogels zijn regelmatig te spotten op het terrein.



Deze woning biedt niet alleen een bijzonder thuis, maar ook een unieke manier van leven: in harmonie met de natuur, in alle rust en ruimte, en met de vrijheid die hoort bij wonen op een landgoed in het buitengebied.

Een tikje geschiedenis

Ooit stond hier een heel oude boerderij, Het Nagel, ook wel ’t Nagel(tje). Tussen 1520 en 1578 heeft het toebehoord aan het vrouwenklooster van Diepenveen. In 1818 kocht Jan Wannink (ook wel Jan Lankhorst) het bij een veiling van katersteden. In 1875 verkocht zijn zoon Albert Lankhorst de boerderij aan Gerrit Hulscher en Anna Hulscher-van Sittert. Kruitbosch werd toen pachter. In 1887 werd de boerderij verpacht aan Van ’t Spijker. In 1913 kocht B.J. Kruitbosch de boerderij aan in opdracht van Eduard van Coeverden. De familie Van ’t Spijker bleef er als pachter wonen. De laatste zoon is rond 2003 vertrokken, waarna er een poos antkrakers hebben gewoond. De oude boerderij was verschrikkelijk verwaarloosd, scheef gezakt en in zeer slechte staat. Het was niet meer te redden en is toen afgebroken. In 2007/2008 is een nieuw huis gebouwd op de plaats van de oude boerderij.

Locatiegegevens

Adres: Bosbergerweg 70 te 7431 PP Diepenveen
Kadastrale aanduiding en oppervlakte:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte perceel	Opstalrecht Nutsvoorzieningen
Olst	E	446	126 m²	
Olst	E	4001	930 m²	Gemeente Deventer
Diepenveen	B	*2165	300 m²	Gemeente Deventer
Diepenveen	B	2167	150 m²	Gemeente Deventer
Diepenveen	B	*2169	970 m²	
Totaal			2.476 m²	

Recht van opstal t.b.v. gemeente Deventer voor aanleg en instandhouding riolering voor afvoer van rioolwater, op stroken grond ter breedte van 2 m en gelegen ter breedte van een halve meter ter weerszijden van de riolering.

* Kwalitatieve verplichting t.b.v. Glasvezel buitenaf B.V. voor gebruiksrecht aanleg en instandhouding kabels en/of leidingen met bijbehoren t.b.v. glasvezelnetwerk, op 1 m diepte.

Bouwjaar: 2008
Verbouwd: 2021
Bebouwing: woonhuis met 2 woonverdiepingen, kelder en vliering, bijgebouw met gastenverblijf, dubbele carport/berging, tuinhuisje en zwembad

Woning

Authentieke elementen zoals de vloertegels in warme aardetinten en houten kozijnen worden gecombineerd met een moderne afwerking en grote raampartijen, die veel licht en zicht op de tuin en omliggende weilanden geven.

Indeling

Bij aankomst betreed je de woning via een sfeervol overdekt entree, waarbij een robuust oud gebint – afkomstig uit een voormalige boerderij – dienstdoet als karaktervolle steunpilaar. Deze authentieke details zetten direct de toon voor wat binnen volgt: een woning waarin charme en comfort harmonieus samenkomen. De ruime centrale hal vormt het hart van de begane grond en geeft toegang tot de verschillende leef-ruimtes. Hier bevinden zich de trapopgang en -afgang, een toilet met wastafel en de meterkast.



Gebruiksoppervlakte

Woonoppervlakte: ca. 190 m²
Inhoud: ca. 600 m³
Externe bergruimte: ca. 66 m²

Nutsvoorzieningen: Gasloos en energieneutraal, 55 zonnepanelen, warm water door warmtepomp gevoed door aardwarmte

Energielabel woning: A

Onderhoud: Uitstekende staat. Rieten dak is in 2018 gekamd en opgestopt. Schilderwerk wordt regelmatig bijgehouden (buitenschilderwerk in 2023 gedaan)

Glasvezelverbinding: Aanwezig



Vanuit de hal stap je de lichte, royale woonkamer binnen. Grote ramen over de volle breedte bieden een prachtig uitzicht op de omliggende natuur en zorgen voor een overvloed aan daglicht. De open haard met natuurstenen schouw vormt een sfeervol middelpunt. Via openslaande deuren is het aangrenzende terras bereikbaar — een ideale plek om het buitenleven te ervaren.

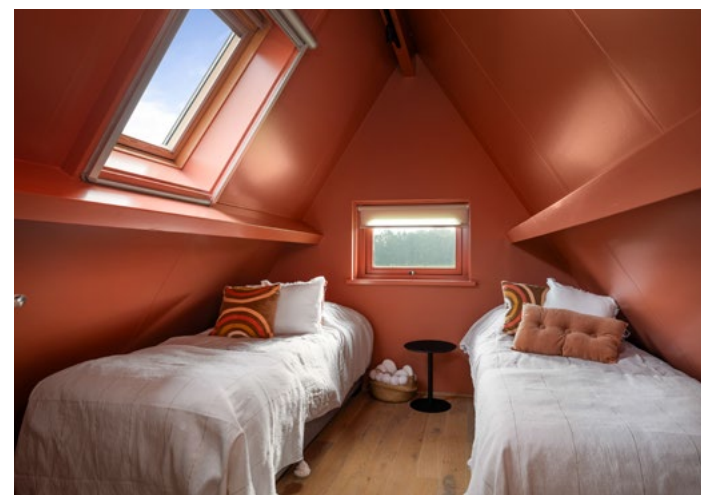


De ruime woonkeuken is een echte blikvanger. Een strak, greeploos kookeiland met marmeren blad en moderne apparatuur biedt alle mogelijkheden voor kookliefhebbers. De open haard en de ruimte voor een royale eettafel creëren een warme, uitnodigende sfeer. Ook hier zorgen openslaande deuren voor een directe verbinding met de tuin en het terras. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, met aansluitingen voor wasmachine en droger en een deur naar de entree.

De gehele begane grond is voorzien van vloer-verwarming en -koeling via een warmtepomp, en hoge plafonds versterken het gevoel van ruimte. Bovendien biedt deze verdieping de mogelijkheid om een slaapkamer met badkamer te realiseren, wat het huis toekomstbestendig maakt.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zorgt een ruime overloop voor de verbinding tussen de verschillende vertrekken. Er zijn drie slaapkamers, waarvan één is voorzien van een wastafel en een andere beschikt over een praktische inloopkast. De badkamer is licht en comfortabel, uitgerust met een ligbad, douche, toilet, dubbele wastafel, elektrische vloerverwarming en twee dakramen. Daarnaast is er een tweede douche-ruimte met douche en toilet, evenals extra bergruimte.





De vliering strekt zich uit over de gehele lengte van het huis en biedt volop opbergmogelijkheden. Onder het huis bevindt zich een kelder van circa 17 m², bereikbaar via een vaste trap vanuit de hal. Hier is de warmtepomp-installatie geplaatst en blijft voldoende ruimte over voor opslag.



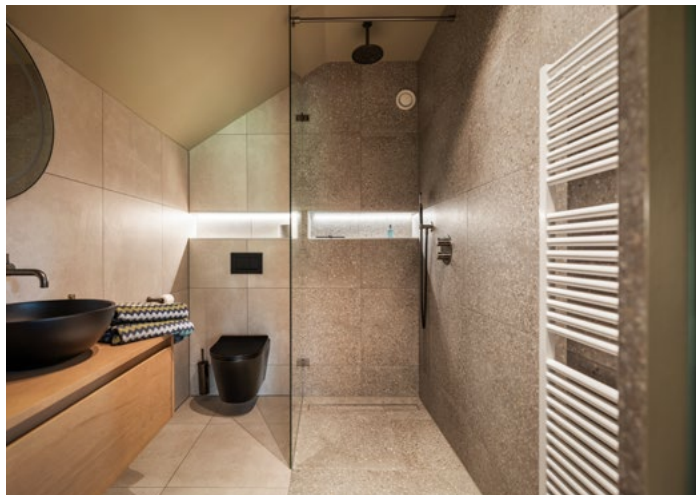
Bijgebouwen en buitenruimte
 Op het erf staat een groot houten bijgebouw, voorzien van zonnepanelen op het dak. Dit gebouw vervult meerdere functies: opslagruimte, werkplaats en gastenverblijf. In totaal beslaat het circa 60 m² met een zolder.
 Voor het gebouw ligt een veranda van circa 21 m², waar je beschut kunt genieten van het buitenleven.





Een gedeelte van ongeveer 30 m² is ingericht als gastenverblijf, compleet met vloerverwarming en koeling (warmtepomp), een gezellig houtkacheltje, keukenblokje en toilet.
De ruimte is ook als kantoorruimte te gebruiken.

Daarnaast is er een dubbele carport, die ruimte biedt voor twee auto's en tevens dienst kan doen als opslag of hobbyruimte. Tot slot bevindt zich op het erf een charmant voormalig bakhuisje, ingericht als zitruimte en met een buitenkeuken. Dit tuinhuisje is voorzien van elektrische vloerverwarming. Het buitenkeukentje is voorzien van warm en koud water en een klein kookplaatje.



Achter de woning ligt een stijlvol zwembad, zorgvuldig geïntegreerd in het tuinontwerp. Het zwembad kan verwarmd worden d.m.v. een warmtepomp. Het water vormt een rustig middelpunt tussen het groen en de terrassen, waardoor een ontspannen en elegante buitenruimte is ontstaan, die uitnodigt tot lange zomerdagen aan het water.



Een verharde toegangsweg fungeert als oprijlaan en leidt bezoekers op natuurlijke wijze het erf op. Rondom de woning strekt zich een weelderige tuin uit, met zorgvuldig aangelegde borders, frisgroene gazons en een rijke variatie aan bomen. Een charmante fruitboomgaard geeft het geheel een authentiek landelijk karakter. Voor het onderhoud van deze groene oase is een bronpomp aanwezig, waarmee de tuin efficiënt beregend kan worden. Het erf is fraai en doordacht ingedeeld. De woning ligt centraal op het perceel, met de bijgebouwen

en buitenruimtes harmonieus rondom gesitueerd. Hagen en een houten hekwerk markeren op subtiële wijze de grenzen van het terrein en zorgen voor een natuurlijke overgang naar het omliggende landschap.

Aan de noordzijde van het erf bevindt zich een tuinhuisje (voormalig bakhuisje), ideaal in combinatie met het aangrenzende zwembad. Aan de westzijde staat het bijgebouw met gastenverblijf, (voorzien van een keukenblok en toilet, waardoor logees hier volledig zelfstandig kunnen verblijven) en de dubbele carport.



Verkoop op basis van erfpacht- en opstalrecht
U verwerft een tijdelijk recht van erfpacht op de kavel, met een erfpachtafhankelijk recht van opstal. Dat wil zeggen: u mag de grond gebruiken, maar de kavel blijft eigendom van de huidige eigenaar.

Voor het gebruik betaalt u een jaarlijkse vergoeding. Deze vergoeding (canon) wordt jaarlijks per 1 april geïndexeerd conform CPI en kan na 10 jaar worden herzien. Voor de gebouwen verwerft u het recht van opstal.

Het object wordt tegen een koopsom overgedragen aan u als erfpachter. U doet een bod op de opstallen (opstalrecht) met bijbehorend erfpachtcontract. (Richtprijs € 1.070.000,- k.k.)

Voor het gebruik van de grond (erfpachtrecht) betaalt u een aanvangscanon van € 16.050,- per jaar. Deze canon wordt geïndexeerd en kan na 10 jaar worden herzien. De te sluiten erfpachtovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden kunt u downloaden.

Hieronder de belangrijkste informatie uit de te sluiten erfpachtovereenkomst:

- Duur: 30 jaar.
- Jaarlijkse (aanvangs)canon: € 16.050,- per jaar, ingaande per datum juridische levering.
- Indexatie: jaarlijks aan de hand van de CPI-index, voor het eerst in 2027.
- Herziening: elke 10 jaar kan de canon worden herzien.
- Om grote fluctuaties te voorkomen, is er een dempingsregeling van toepassing, zie hiervoor artikel 2.5 van de Algemene voorwaarden.

Omgevingsplan
Percelen 446 en 4001 vallen binnen gemeente Olst-Wijhe. Binnen ‘Bestemmingsplan “Buitengebied Olst-Wijhe” (12-04-2021) gelden de volgende bestemmingen:

- Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
- Wonen
- Waarde - Archeologie 1
- Waarde - Archeologie 2
- Bouwvlak
- Bouwaanduidingen - specifieke bouwaanduiding uitgesloten – woning
- Functieaanduidingen: specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing



Percelen 2165, 2167 en 2169 vallen binnen gemeente Deventer. Binnen “Bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening” (01-03-2017) gelden de volgende bestemmingen:

- Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden
- Wonen
- Waarde - Archeologie 4
- Bouwvlak
- Functieaanduidingen: specifieke vorm van wonen - voormalig bedrijfsbebouwing
- Gebiedsaanduidingen: reconstructiewetzone - verwevingsgebied



Landgoed Het Overvelde

Dit particulier bewoond landgoed ligt hoofdzakelijk binnen de gemeente Deventer en is in totaal ruim 92 hectare groot. Bijzonder zijn de drie "steltenbergen" (hooibergen met daaronder een stenen gebouw voor veestalling). De vroegst bekende kaart waarop Overvelde staat weergegeven dateert uit 1783. J.J. van Coeverden kocht "Het Overvelde" in 1884 en breidde het met 30 hectare uit. Zijn kinderen namen bij zijn overlijden in 1909 het beheer op zich en breidden het landgoed uit met 12 hectare, waarbij o.a. boerderij “t Nagel” in 1913 werd aangekocht.

Toen de langstlevende van de familie in 1956 kinderloos overleed, liet hij het landgoed bij testament onderbrengen in een stichting. Deze stichting voert nog steeds het beheer over het landgoed. Het landgoed is opengesteld, het park en het huis niet.



Kijkdagen

Er worden 3 kijkdagen georganiseerd, waarvoor u zich dient op te geven op de website vlnn.nl. U bent welkom op woensdag 12 november, vrijdag 21 november en woensdag 3 december. Alle dagen tussen 14.00 en 16.00 uur. Vooraf aanmelden verplicht.

Inschrijven? Kijk op VLNN.nl voor alle details

Bent u geïnteresseerd? Neem dan snel contact op met VLNN-makelaar Jurjen Nannenga: 0343-21 40 40 of op j.nannenga@vlnn.nl. Hij vertelt u graag meer over alle mogelijkheden en verzorgt ook kijkdagen op deze locatie.

Alle informatie, inclusief voorwaarden, en documenten kunt u downloaden. U kunt zich tevens op de website aanmelden voor een van de kijkdagen.

Hybride inschrijving

U dient naast een bod in geld ook een plan/motivatatie (in pdf-formaat) toe te voegen, waarin u zich voorstelt en uitlegt wat uw voornemen en plannen met het object zijn. Voorwaarden waaraan u dient te voldoen om te kunnen inschrijven:

- Het bod dient marktconform te zijn (gunning voor meest optimale bieding).
- De woning dient permanent bewoond te worden.
- De koper dient een binding met het landgoed, dorp of regio te hebben.

Zo doet u een bod

Plaats uw bod op de website van VLNN. Belangrijk:

- Lees voordat u uw bod uitbrengt eerst de brochure en alle overige te downloaden documenten.
- U dient een veilige kopie van uw legitimatiebewijs (in pdf-formaat) toe te voegen.
- Als u namens een ander biedt, dient u een volmacht (in pdf-formaat), waaruit blijkt dat u gemachtigd bent om een bod uit te brengen, te uploaden.
- U kunt alleen met hele euro's inschrijven. Gebruik geen punten of komma's.
- Richtprijs € 1.070.000,- k.k.
- U kunt maximaal één (ontbindende) voorwaarde stellen (bijvoorbeeld voor financiering).

Op de website wordt op de startdatum een inschrijf-formulier gepubliceerd. Klik in het navigatiedeelvenster op 'plaats een bod' om het formulier te openen. Vul de velden in, dien uw bod, uw plan/motivatatie en eventuele ontbinding en/of voorwaarde (maximaal één) in en volg de instructies op het scherm om uw



bieding te voltooien. Klik op 'plaats uw bod' linksonder in het scherm. U ontvangt op uw scherm een melding dat uw bod is ontvangen (scroll omhoog). Als u in het invulscherf blijft hangen, is het formulier niet volledig of correct ingevuld. Controleer alle velden, vink alle checkboxen aan en upload uitsluitend pdf-bestanden. Bij een succesvolle bieding ontvangt u een bevestigings-mail op uw opgegeven e-mailadres.

Voor de meest optimale gebruikerservaring raden wij u de webbrowser Google Chrome aan. Wij raden u aan om uw bod tijdig uit te brengen. Wij zijn niet aansprakelijk voor internetstoringen. U biedt op basis van kosten koper.

Procedure

De verkoper hanteert als selectie criterium de meest optimale bieding*. (Richtprijs € 1.070.000,- k.k.) Uw bod is niet zichtbaar voor ons en/of voor andere bidders. Het bod komt binnen op een beveiligde server die uitsluitend toegankelijk is voor de toezicht-houder (notariskantoor Veldjesgraaf en Korlaar te Woudenberg). Na het sluiten van de biedingstermijn zal de toezicht-houder de biedingen en het biedingsproces controleren. Onvolledige of foutieve biedingen zijn niet geldig en zal de toezichthouder niet in behandeling nemen.

**Combinatie hoogte van bod, voorgenomen gebruik en eventueel gestelde voorwaarde/ontbinding.*

Selectie

Vervolgens vindt een selectie op basis van het selectie-criterium plaats en stemt VLNN de biedingen af met de verkopende partij. Zodra een gunningsbesluit is genomen, worden de bidders op de hoogte gesteld. In het geval de winnende partij niet zijn medewerking verleent aan het tot stand komen van een erfpacht- en opstalrechtovereenkomst, dan behoudt VLNN zich het recht voor om de winnende partij uit te sluiten en zich daarna te wenden tot de opvolgende winnende inschrijving. Stichting Landgoed Het Overvelde houdt zich het recht van (niet) gunning voor.

VLNN zal de andere inschrijvers informeren over de uitkomst van deze aanbiedings-procedure. Zij horen uitsluitend dat zij het niet geworden zijn, zonder uitgebreide motivering.

Levering

De transactie zal plaatsvinden in de vorm van een A-B/B-C transactie) waarbij: A=verkoper, B=koper (stichting), C=een door de stichting aangewezen koper) op 1 juni 2026 ten overstaande van Tap & Van Hoff notarissen te Lochem. Koper verleent hier zijn uitdrukkelijke medewerking aan.

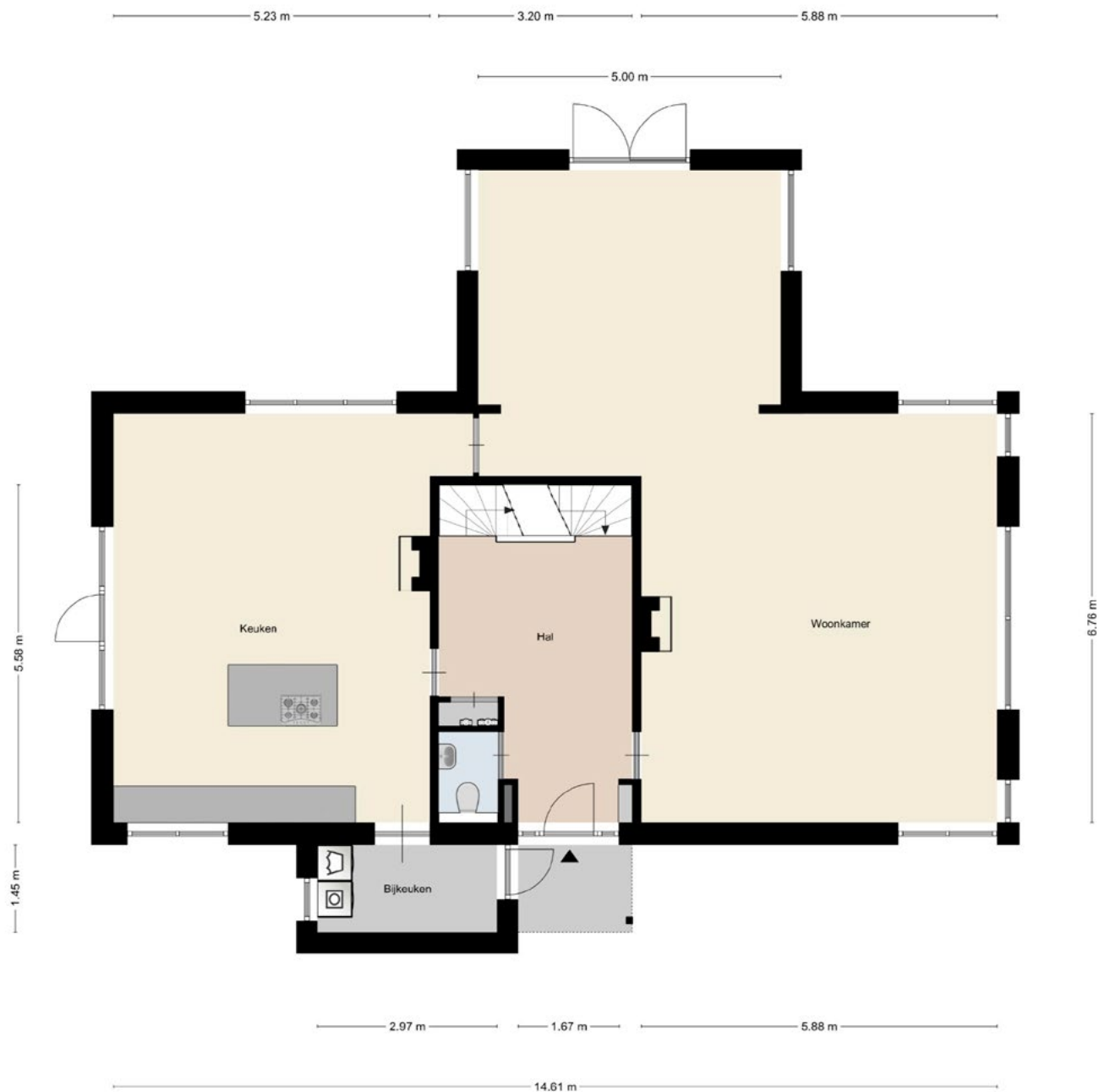
- Op de website kunt u de volgende stukken downloaden:
- brochure
 - kadastrale stukken
 - eigendomsbewijs
 - plattegronden
 - energielabel
 - lijst van zaken
 - vragenlijst
 - bestemming (omgevingsplan)
 - te sluiten erfpachtovereenkomst
 - algemene voorwaarden erfpacht en opstal

Activiteiten	Datum
Kijkmoment 1 (aanmelden verplicht)	Woensdag 12 nov. 2025 14.00 - 16.00 uur
Kijkmoment 2 (aanmelden verplicht)	Vrijdag 21 nov. 2025 14.00 - 16.00 uur
Kijkmoment 3 (aanmelden verplicht)	Woensdag 3 dec. 2025 14.00 - 16.00 uur
Start indienen online inschrijvingen	Maandag 15 dec. 2025
Sluiting online inschrijvingen	Vrijdag 9 jan. 2026 om 16.00 uur
Voorlopig gunningsbesluit	Vrijdag 23 jan. 2026
Ondertekening koopovereenkomst (uiterlijk)	Vrijdag 6 feb. 2026
Notariële levering	Maandag 1 jun. 2026

Stichting Landgoed Het Overvelde behoudt zich het recht voor deze planning te wijzigen.

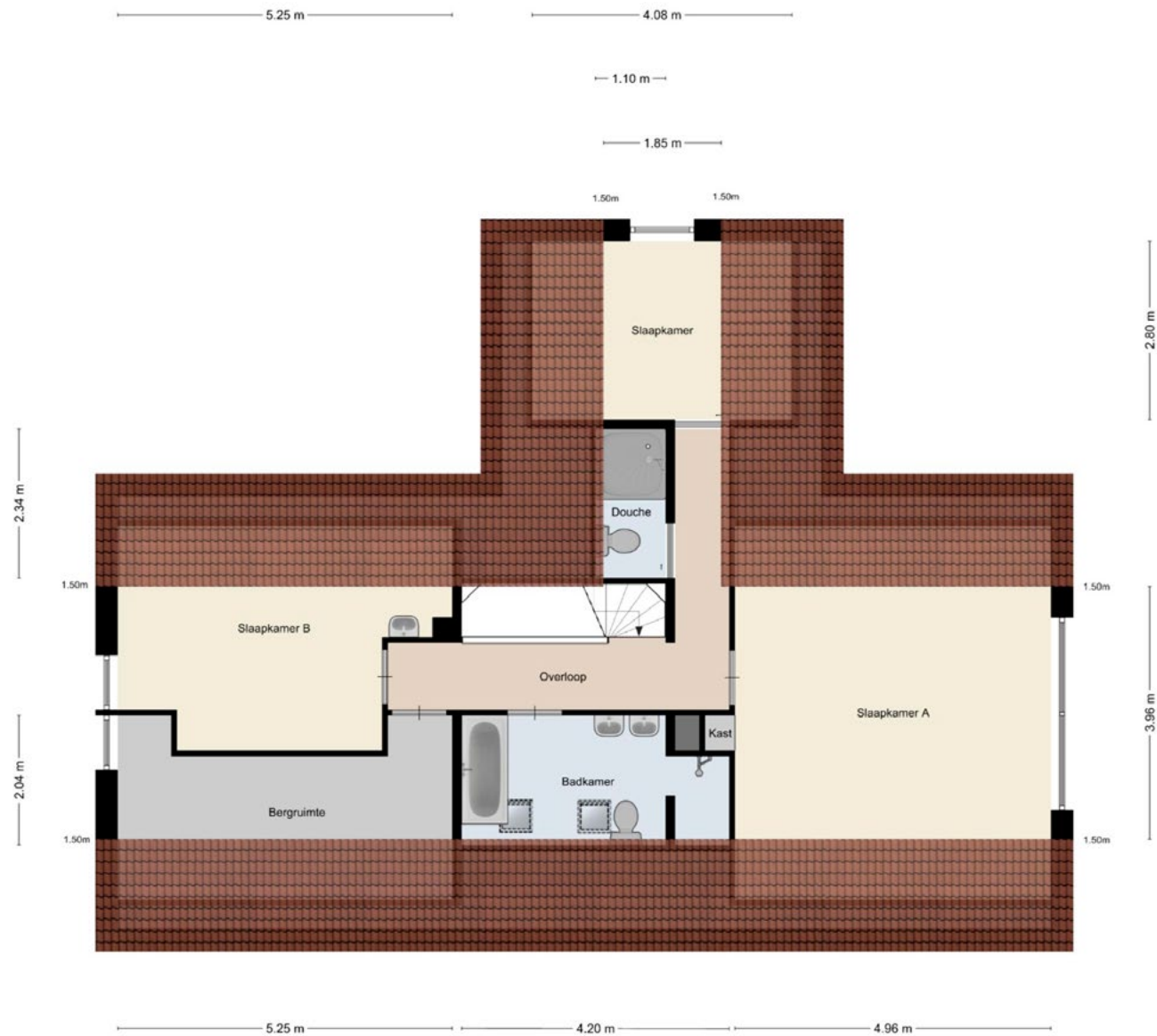


Plattegrond begane grond



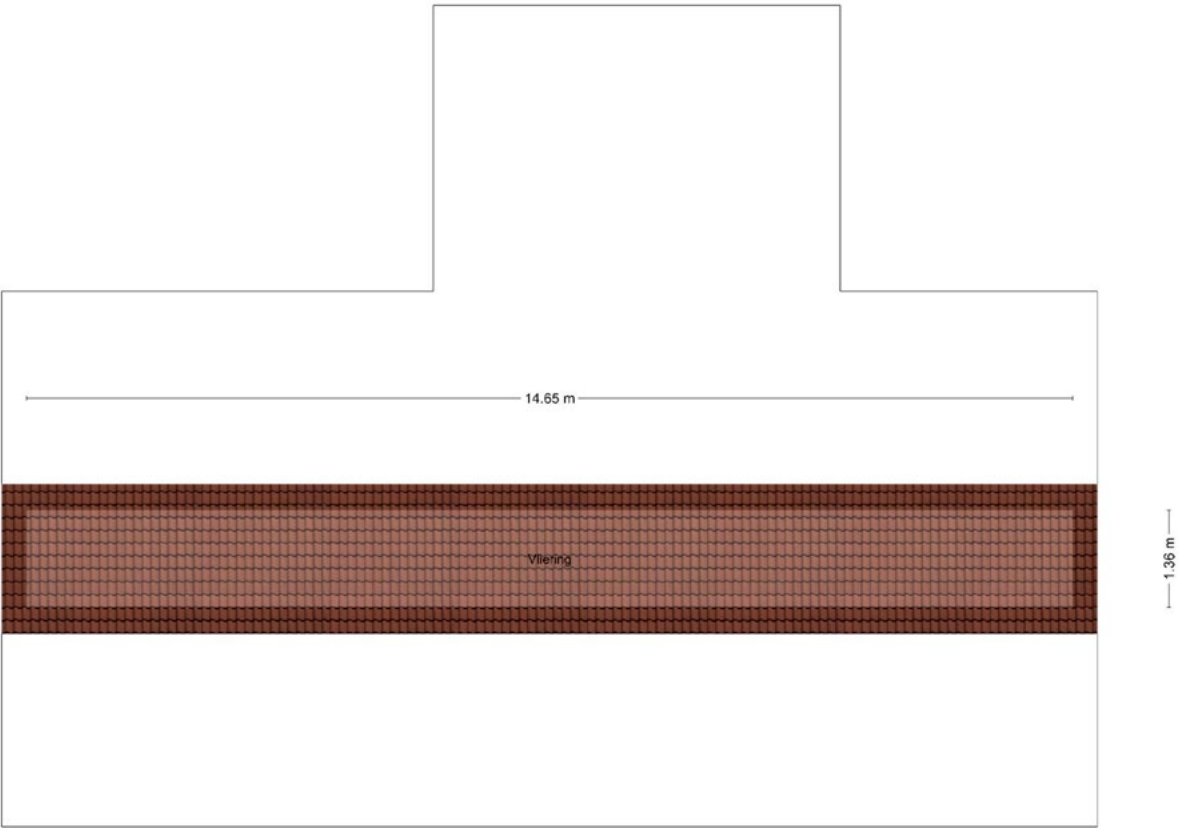
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond verdieping



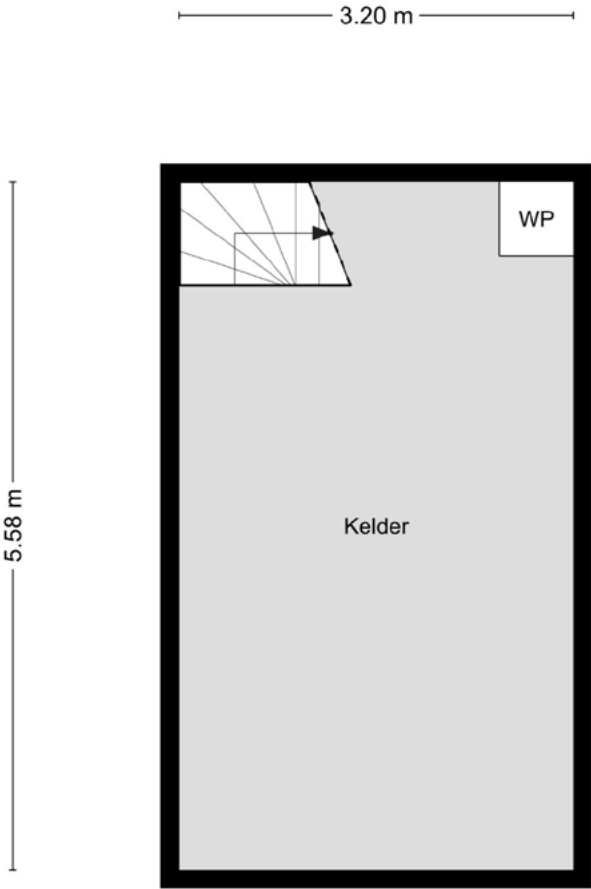
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond zolder



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

Plattegrond zolder



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

In het kort

Aanbod	Vrijstaande villa met bijgebouwen en zwembad aan de Boxbergerweg 70 te 7431 PP Diepenveen, op erfpachtbasis met erfpachtafhankelijk recht van opstal.
Inschrijving	Bieden uitsluitend via online hybride inschrijving (prijs en plan/motivatie).
Koopsom	Richtprijs € 1.070.000,- op basis van kosten koper.
Erfpacht	Duur 30 jaar.
Canon	Aanvangscanon € 16.050,- per jaar, jaarlijkse indexatie, mogelijke herziening na 10 jaar.
Notaris	Keuze verkoper: Tap & van Hoff te Lochem, in een A-B/B-C transactie.
Locatie/omgeving	Op landgoed Het Overvelde, ten noordoosten van Diepenveen, ten zuidwesten van Wesepe, te midden van natuur.
Perceeloppervlakte	5 kadastrale percelen, tezamen 2.476 m².
Bouwjaar	2008, verbouwd 2021.
Bestemming	Wonen.
Landgoed Het Overvelde	Dit particulier bewoond landgoed ligt hoofdzakelijk binnen de gemeente Deventer en is in totaal ruim 92 hectare groot. Het landgoed is opengesteld, het park en het huis niet.
Toegangsweg	De toegangsweg is een verharde weg (vrij toegankelijk) en eindigt bij de oprijlaan tot de villa. Het toegangshek is automatisch. Er wordt een persoonlijk recht van weg verleend. Het onderhoud komt voor rekening van de erfpachter.
Parkeren	Op eigen terrein. Dubbele carport aanwezig.
Staat van onderhoud	Uitstekend. Rieten dak is in 2018 gekamd en opgestopt. Schilderwerk wordt regelmatig bijgehouden (buitenschilderwerk in 2023 gedaan).
Bereikbaarheid	Bereikbaar via Boxbergerweg, uitvalswegen N337, N348, A1 en A50.
Verkoop en gunning	Online hybride inschrijving via vlenn.nl. Gunning verkoper voorbehouden.

