



den Alerdinckweg 10, 8055 PE Laag Zuthem

Vraagprijs € 525.000,00 kosten koper

Omschrijving

den Alerdinckweg 10, 8055 PE Laag Zuthem

Unieke en royale boerderij "Ganzeper Hoeve" op Landgoed Den Alerdinck II

Op een werkelijk unieke locatie, midden in het karakteristieke coulisselandschap van het eeuwenoude Landgoed Den Alerdinck II, staat deze zeer royale en degelijk gebouwde boerderij Ganzeper Hoeve. De grond betreft erfpacht, waarbij de jaarlijkse canon € 8.500,- bedraagt (2025) en fiscaal aftrekbaar is.

De boerderij stamt uit het begin van de jaren '50 en is gelegen op een prachtig perceel van circa 3.760 m². Dit bijzondere object is een zeldzame kans voor wie ruimte, historie en rust wil combineren met uitstekende bereikbaarheid.

De boerderij is in de wederopbouwperiode gerealiseerd als modelboerderij voor de melkveehouderij, ontworpen door de Heidemij en mede gefinancierd met Marshallhulp. De oorspronkelijke boerderij ging verloren toen in mei 1945 de Ganzepannerbrug door de Duitse bezetter werd opgeblazen om de Canadese opmars richting Zwolle te vertragen. Het huidige gebouw staat daarmee op historisch betekenisvolle grond.

De ligging is idyllisch: omringd door weiden, houtwallen, lanen, bossen en akkers. Vanuit de woning geniet u van prachtige vergezichten en volop wandelmogelijkheden door het natuur- en cultuurlandschap van het landgoed. Ondanks de landelijke sfeer bevinden alle voorzieningen zich op korte afstand: Zwolle bereikt u in slechts 10 minuten en Heino binnen 5 minuten.

Voor een nadere kennismaking met het landgoed verwijzen wij graag naar de website van Landgoed Den Alerdinck II. Over het particuliere landgoed is tevens een boek verschenen, getiteld "Een toekomst waarborgen".

Indrukwekkende ruimte en vele gebruiksmogelijkheden

Met een woonoppervlak van 264 m², 252 m² overige inpandige ruimte en 153 m² externe bergruimte, biedt deze boerderij ongekend veel mogelijkheden. Het geheel leent zich uitstekend voor wonen en werken aan huis of een mantelzorg situatie. Op het erf bevinden zich daarnaast meerdere karakteristieke bijgebouwen, waaronder een kapschuur, een grote rietgedekte schuur van ruim 150 m² en een authentieke hooiberg.

Indeling

Begane grond:

De begane grond beschikt over een uitnodigende entree met hal, voorzien van trapopgang en kastruimte. Aan de voorzijde ligt de lichte woonkamer, die soepel overgaat in de aangrenzende eetkamer. De centraal gelegen keuken biedt veel werkruimte en wordt geflankeerd door twee praktische bijkeukens. Aansluitend bevindt zich een multifunctionele ruimte die uitstekend gebruikt kan worden als werk-, hobby- of speelkamer, met daarnaast een toilet en een kast/CV-ruimte. Verder zijn er een kantoorruimte en een extra eet- of werkkamer aanwezig. Het achterste gedeelte van de woning bestaat uit meerdere ruime bergingen, die zowel binnendoor als via buiten toegankelijk zijn.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je een ruime en lichte overloop die toegang geeft tot maar liefst vier slaapkamers. De grootste slaapkamer strekt zich uit over de volledige breedte van de woning, terwijl de overige kamers ideaal zijn als kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer is praktisch ingedeeld met een ligbad/douche en dubbele wastafel, en daarnaast is er een afzonderlijk toilet. Dankzij de meerdere vaste kasten is er overal volop bergruimte.

Bovendien beschikt de woning over een zeer ruime bergzolder van maar liefst 18,40 meter bij 10,50 meter, ideaal voor extra opslag of het creëren van aanvullende gebruiksmogelijkheden.

Buitenleven:

Buiten biedt de woning volop mogelijkheden met een zeer ruime garage (renovatie gewenst), een praktische schuur en een comfortabele carport. Ideaal voor hobbyisten, klussers of iedereen die behoefte heeft aan extra opslag- en parkeerruimte.

Bijzonderheden:

- Keuken en badkamer vernieuwd in 2018.
- Het energielabel van de gehele woning is weliswaar E, maar het voorhuis is al sterk verbeterd qua isolatiewaarde waardoor het er behaaglijk wonen is.
- De elektra en waterleidingen in het voorhuis zijn vernieuwd en uitgebreid.
- Het achterhuis van de woning dient nog verduurzaamd en (naar eigen smaak) gemoderniseerd te worden.
- Landgoed "Ganzepean Hoeve" is aangemerkt als een landgoed als bedoeld in artikel 1 van de Natuurschoonwet 1928. De rietgedekte schuur is NSW-gerangschikt. Dit brengt fiscale voordelen met zich mee.
- De onderliggende grond is uitgegeven in erfpacht. Erfpachtvoorwaarden op aanvraag beschikbaar.
- Erfpachtcanon: € 8.500,- per jaar (2025). De canon wordt jaarlijks geïndexeerd en moet jaarlijks worden voldaan in twee termijnen. De canon is fiscaal aftrekbaar.

Vraagprijs: € 525.000,- k.k.

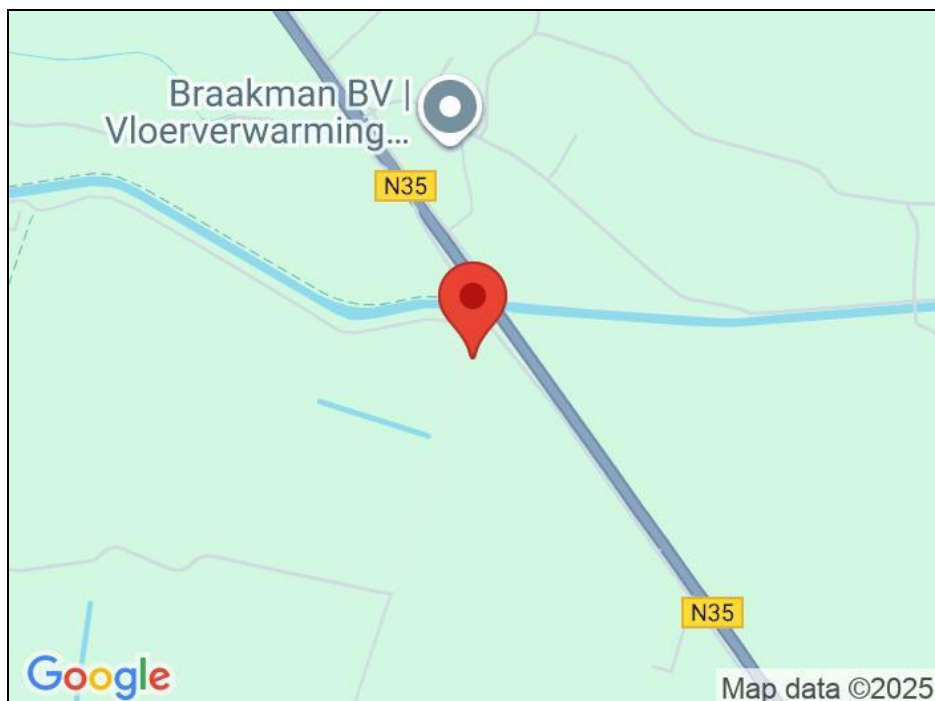
Koper betaalt de koopsom van de woning en de jaarlijkse canon voor het gebruik van de grond.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 525.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 13 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 854 m ³
Perceel oppervlakte	: 3.760 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 264 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1955
Ligging	: Aan bosrand, aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom 3.500 m ²
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	: Vrijstaand steen, carport 153 m ² (1.462 bij 1.048 cm)
Energielabel	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel, Houtkachel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	Rookkanaal, Dakraam, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren

Locatie

den Alerdinckweg 10
8055 PE LAAG ZUTHEM



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



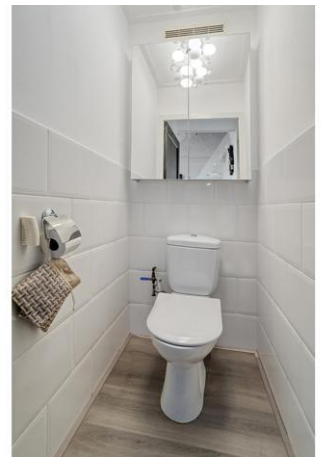
Foto's



Foto's



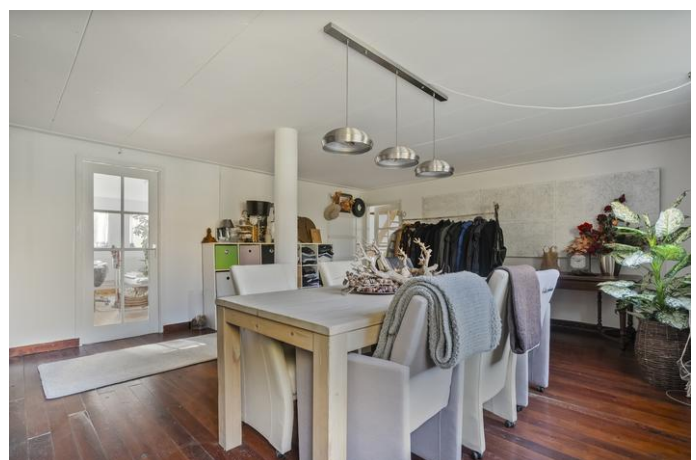
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



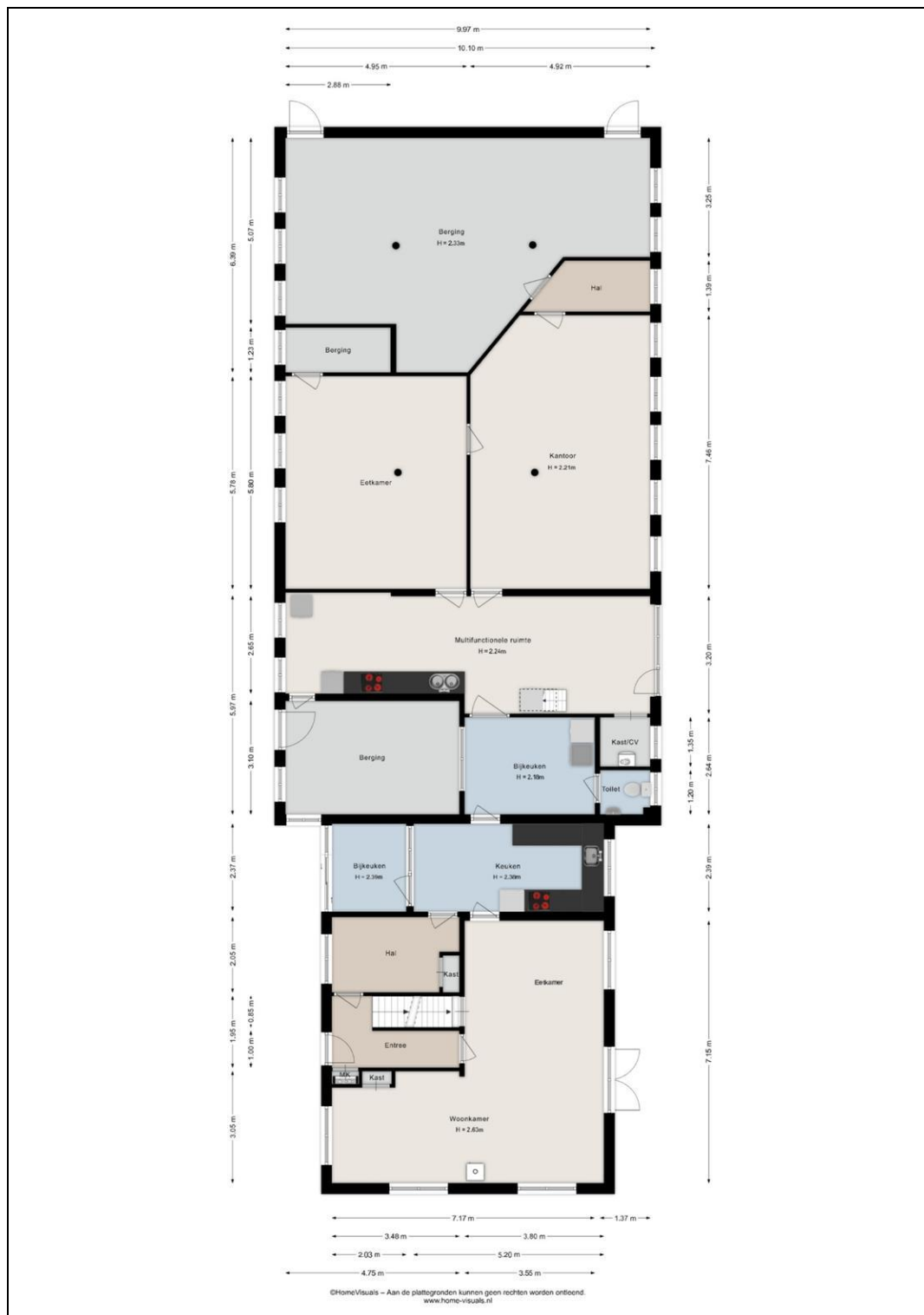
Foto's



Foto's



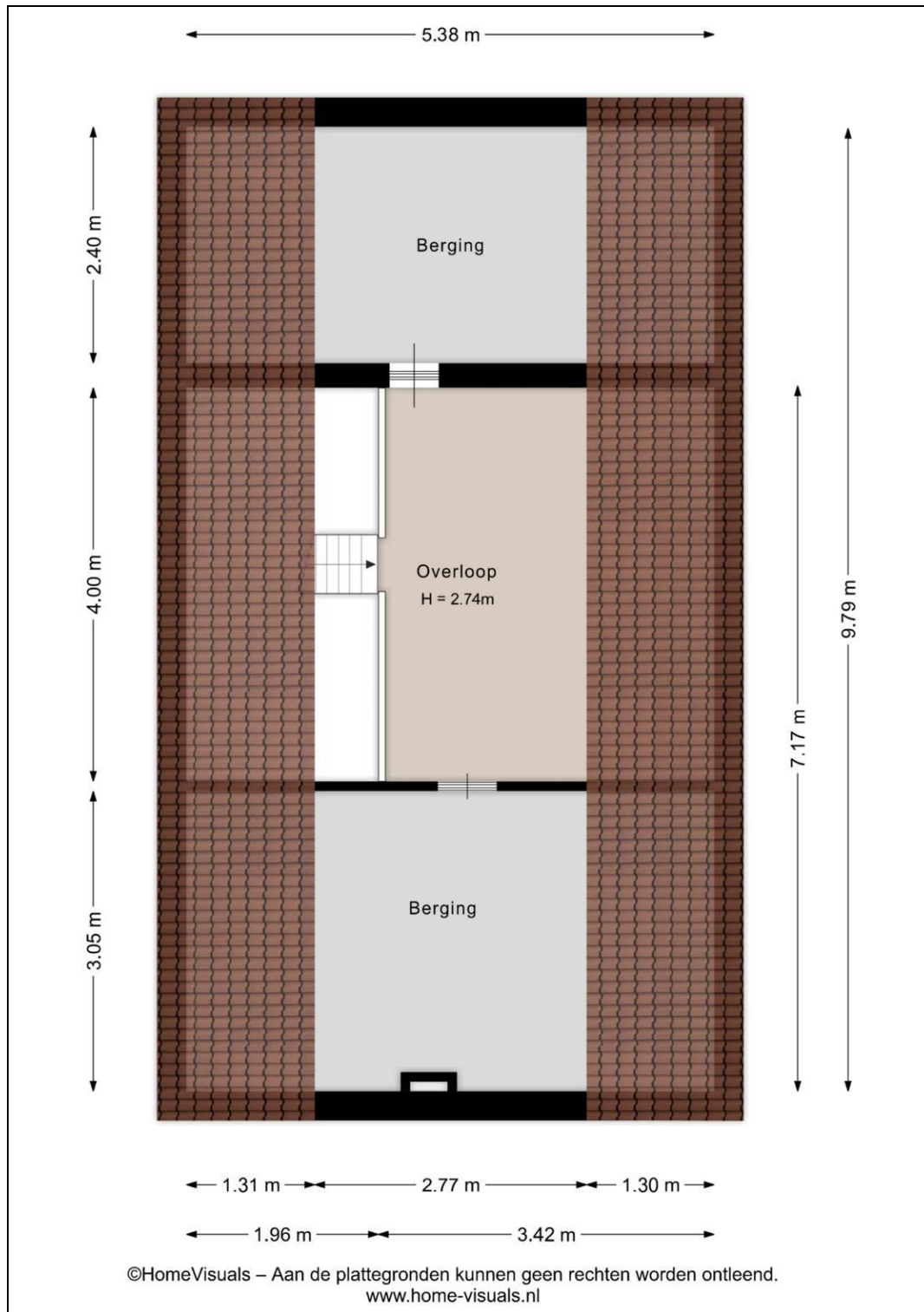
Plattegrond



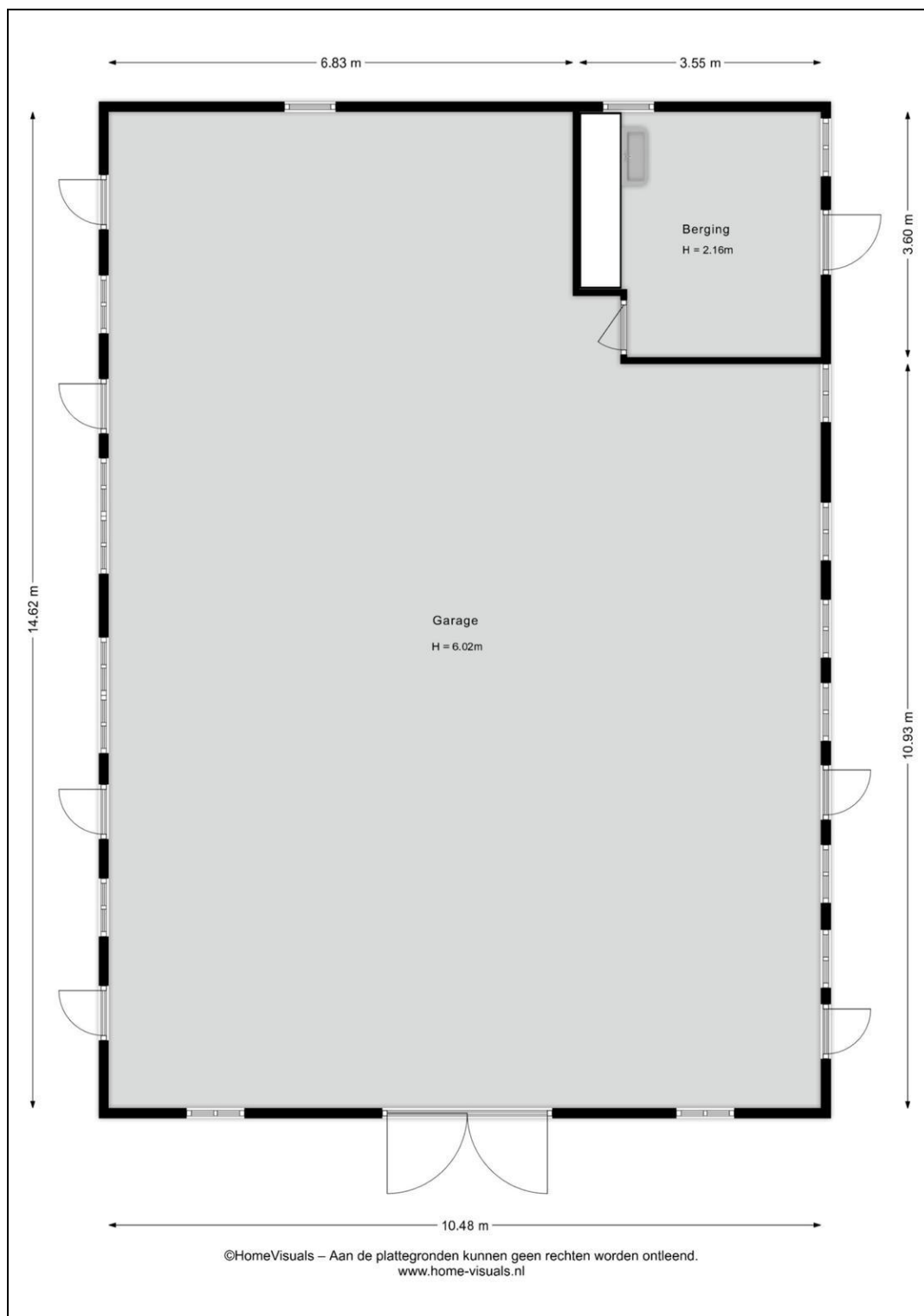
Plattegrond



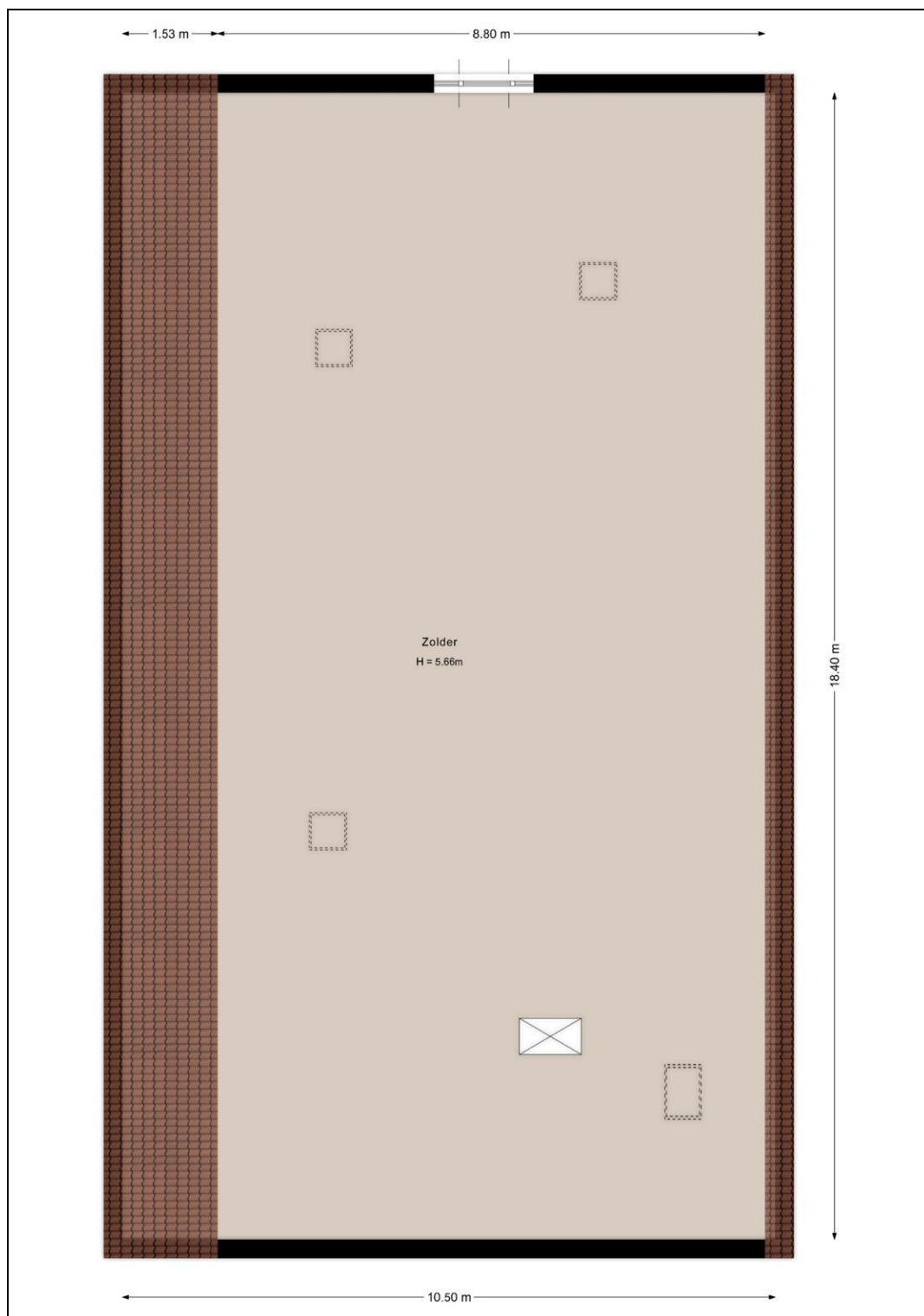
Plattegrond



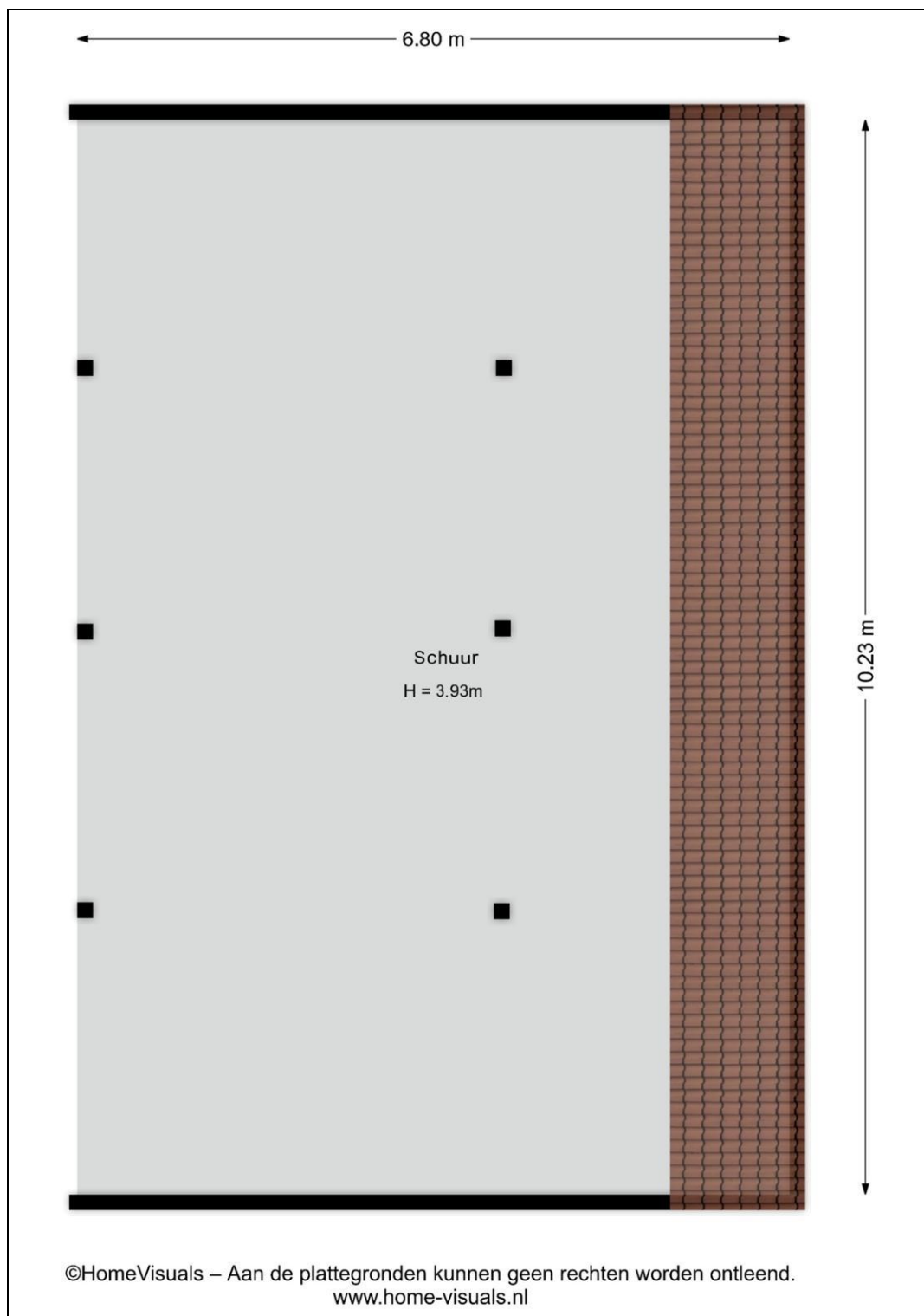
Plattegrond



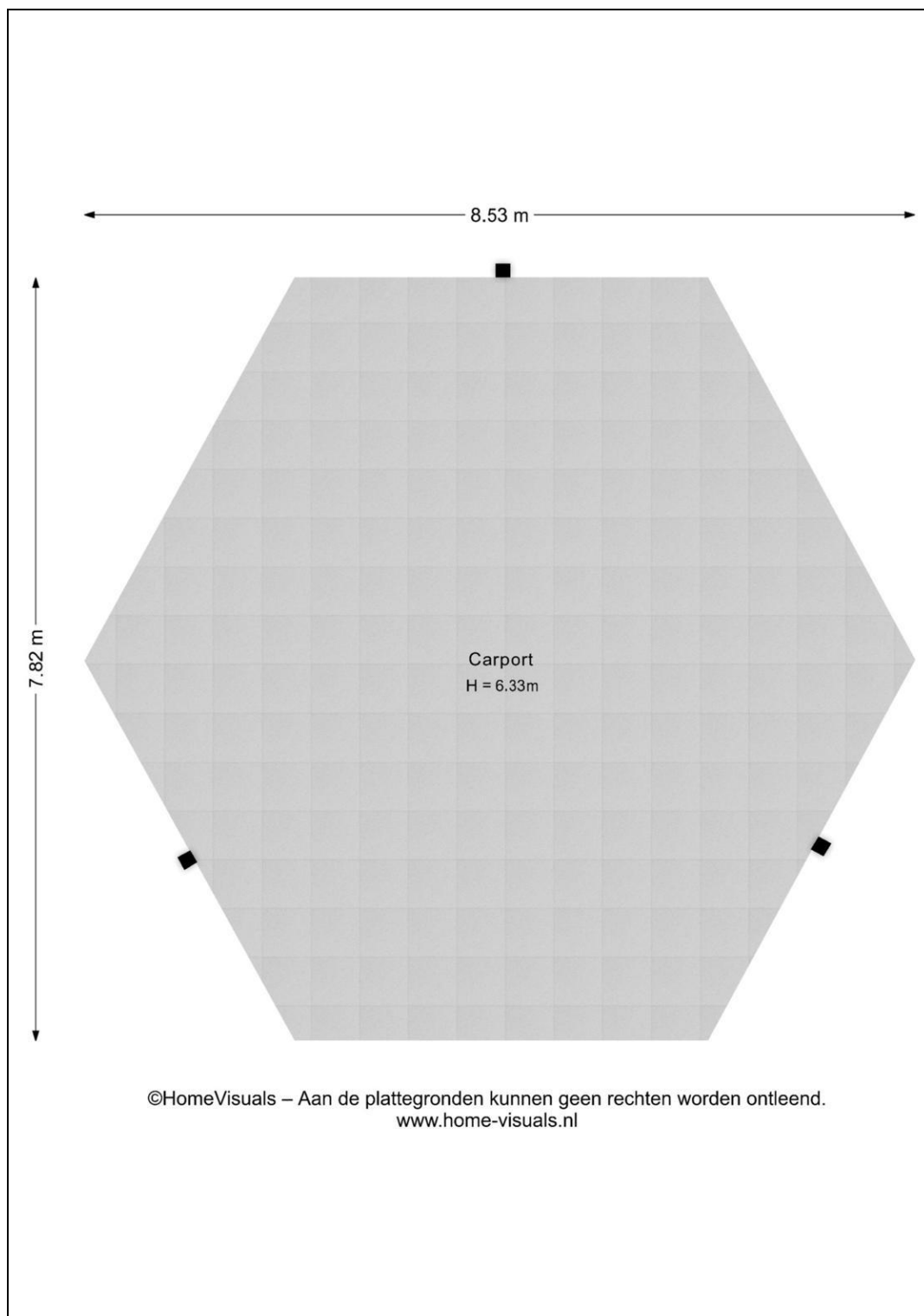
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- Gehele inboedel kan in overleg, overgenomen/achtergelaten worden.	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☒	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☒	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☒	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☒	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☒	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☒	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☒	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Uw vragen

Belangrijke vragen beantwoord

Lees de onderstaande informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

1. Hoe werkt een kijkmoment ?

Tijdens een kijkmoment kunnen meerdere kijkers achter elkaar de woning bezichtigen. U kunt zich via ons kantoor aanmelden voor een bezichtiging tijdens het kijkmoment.

2. Wanneer kan ik een bod uitbrengen?

U kunt een bod uitbrengen op het moment dat u dat wilt. Wanneer er een zg. uiterste datum is vermeld in de advertentietekst, is het raadzaam dit bod voor de uiterste datum uit te brengen. Een bod kan schriftelijk of telefonisch worden gedaan. Wanneer u een bod uitbrengt, vermeldt u ook de voorwaarden die bij dit bod behoren. U kunt hierbij denken aan een voorbehoud van financiering of een voorbehoud van een bouwkundige keuring. Wanneer u een bod hebt uitgebracht, ontvangt u altijd van ons een ontvangstbevestiging. Wanneer u geen ontvangstbevestiging hebt ontvangen, loopt u het risico dat de bieding niet ontvangen is en niet wordt meegenomen in de vervolgprocedure.

3. Wat gebeurt er als ik een bod heb uitgebracht ?

Het kan zijn dat er meerdere personen een bod hebben uitgebracht. De makelaar verzamelt alle biedingen en bespreekt de biedingen met de verkopers.

Wanneer biedingen vergelijkbaar zijn, kan de makelaar contact met u zoeken en u uitnodigen tot het heroverwegen van uw bod.

4. Moet de verkoper mij de woning gunnen wanneer ik het hoogste bod heb uitgebracht ?

Nee, de verkoper behoudt zich het recht voor de woning te gunnen aan de bieder die in de ogen van de verkoper het aantrekkelijkste bod heeft uitgebracht.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen ?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als 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 NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen ?

Ja, dat mag.

7. De NVM-makelaar vraagt een "belachelijk" hoge prijs voor een woning. Mag dat?

Ja, dat mag.

8. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die een woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan ?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij/zij deze na te komen.

9. Zit de makelaarscourtage in de “kosten koper”?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid “hangt” aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de akte en het inschrijven van de akte in de daarvoor bestemde registers. Als de verkoper een NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd in?

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken.

11. Waarom moet een koop schriftelijk worden vastgelegd?

In tegenstelling tot de situatie voor 1 september 2003 is de koop van een woning door een consument pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop.



Jeanette Visscher Makelaars
Bloemendalstraat 3
7721 AL, DALFSEN
Tel: 0529-438777

E-mail: info@jvma.nl