



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Landgoed Het Rijssenseveld

Rijssen
Rijssenseveld 7

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Rijssen



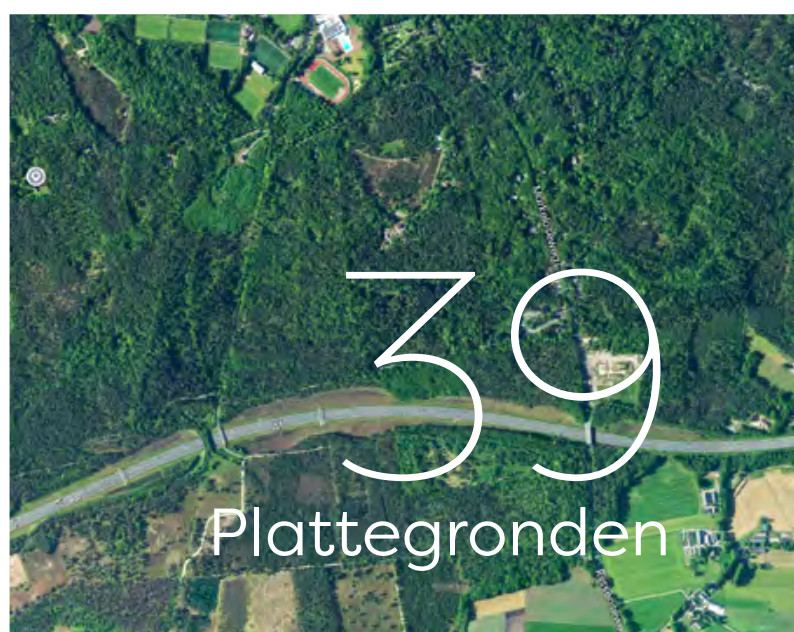
Kenmerken



Indeling



Bouwkundige
gegevens



Plattegronden





Vraagprijs € 1.795.000,- k.k.

Landgoed “het Rijssenseveld” met comfortabel landhuis

In het kloppend hart van de natuur ligt landgoed “het Rijssenseveld”. De Engelse landschapstuin die het landhuis uit 1934 omgeeft, is een walhalla voor de natuurliefhebber. Als u van tuinieren houdt, is deze tuin van zes hectare een waar paradijs. Doorkijkjes, borders en een waterpartij met kwakende kikkers op een bed van waterlelies. Bovendien is het landgoed omgeven door een bosrijke omgeving. Bosdieren zoals reeën zijn uw naaste burens oftewel u geniet van maximale privacy. Met dit landhuis beleeft u elke dag het buitenleven. Diverse vertrekken zoals de woon- en eetkamer met serre, de keuken, de werk- en slaapkamer hebben ramen aan drie zijden, zodat u ook binnenshuis de wonderen van de natuur kunt aanschouwen. Zowel de tuin als de woning zijn perfect onderhouden. Het isolatie- en verwarmingssysteem is goed doordacht, ontworpen en uitgevoerd. De cv-ketel uit 2024 is tevens geschikt voor waterstof. De op maat gemaakte boekenkasten in de eet- en werkkamer sluiten naadloos aan op de lichte, open sfeer van het interieur. Bijzonder is ook de overloop met sluis naar de aanbouw op de verdieping. Door de vele raampartijen is de oversteek een groen panorama. En niet te vergeten de rust in de slaapkamer die thans in gebruik is als werkkamer. Die is niet te vangen in woorden, maar een must om te ervaren.

Paradijs met Engelse landschapstuin

Kantoor of praktijk aan huis, B&B ...

Wonen in een comfortabel huis in een Engelse landschapstuin waar natuurlijke rust het dagelijkse ritme bepaalt. De volledig geïsoleerde schuur is zeer geschikt voor opwaardering naar kantoor of praktijk aan huis, B&B, gastenverblijf of (in)woning van kinderen of ouders. Het landgoed heeft een NSW-status, waardoor u fiscale voordelen heeft.

Levendig Rijssen

Rijssen is een levendige stad met veel voorzieningen. Op de fiets bent u in tien minuten in het centrum, waar ook een NS-station is. Met de A1 in de buurt liggen Deventer en Hengelo op een kleine dertig autominuten.





Rijssen

Aan de meanderende rivier de Regge ligt Rijssen. De Reggestad telt ruim 29.000 inwoners en behoort tot de gemeente Rijssen-Holten. Rijssen verkreeg al in 1243 stadsrechten. Vanwege de bloeiende handel sloot de stad zich omstreeks 1350 aan bij de Hanze. Nog altijd staat een achtkantige stellingmolen uit 1750 aan de Regge. De Rijssense familie Ter Horst bouwde deze olie- en pelmolen, die een van de drie belangrijkste industriemolens van Twente was. De volledig gerestaureerde molen is sinds 1975 weer in gebruik en open voor publiek. In de 19e eeuw profiteerde de handelsstad van de opkomst van de Twentse textielindustrie. Jutespinnerijen en -weverijen domineerden ruim 125 jaar de economie. Daarnaast stonden er ook een aantal steenbakkerijen in Rijssen. Aan het eind van de 20ste eeuw sloot de laatste steenfabriek.

Sallandse Heuvelrug

De natuurlijke omgeving van Rijssen nodigt uit tot wandelen, fietsen en waterrecreatie. Het Reggeherstelproject heeft de natuurlijke loop van de rivier en flora en fauna teruggebracht. Zo kleuren bloeiende kruiden het landschap, vliegen de ijsvogel en oeverwaluw over, en wonen de otter en de bever aan het water. Ook het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug,

Bruisende stad in een landschap vol kleurrijke flora en fauna

een dynamisch natuurgebied met veel hoogteverschillen, ligt in de buurt van Rijssen. De Europese wandelroute E11, loopt langs Rijssen en over de Holterberg, die deel uitmaakt van de Sallandse Heuvelrug.

Modestad van Twente

Tegenwoordig staat Rijssen bekend als dé modestad van Twente. Er is een groot aanbod aan winkels en gezellige terrassen en restaurants. Het Rijssens Museum toont de geschiedenis van de stad en het Brandweermuseum herbergt materiaal van korpsen over de hele wereld. Rijssen ligt tussen Deventer en Almelo. Door de nabijheid van de A1 heeft de stad een goede ontsluiting. Rijssen heeft een eigen treinstation.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Landhuis, NSW landgoed
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1934
Ligging	In bosrijke omgeving, vrijaf, buiten bebouwde kom
Bereikbaarheid	Vlak bij A1; treinstation Rijssen
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	219 m ²
- overige inpandige ruimte	8 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²
- externe bergruimte	103 m ²
Inhoud	859 m ³ - hoofdwoning
Perceeloppervlakte	60190 m ²
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	2 plus kelder
Bijzonderheden	NSW Landgoed
Unique buying reasons (UBR):	• NSW landgoed met fiscale voordelen; • Vrij gelegen in bosrijke omgeving; • Maximale privacy; • Walhalla voor liefhebber van tuinieren en natuur; • Perfect onderhouden; • Volledig geïsoleerde schuur, zeer geschikt voor opwaardering naar B&B, gastenverblijf of (in)woning.

Mogelijke fiscale voordelen van een NSW landgoed op een rij (zie de voorwaarden op de website van RVO):

- Vrijstelling van overdrachtsbelasting wanneer rangschikking wordt voortgezet, minimaal 25 jaar aaneengesloten.
- Vrijstelling van erfbelasting - geheel indien opengesteld, deels indien niet-opengesteld.
- Inkomstenbelasting box 3, vrijstelling over de onbebouwde grond.
- Zakelijk, vrijstelling vennootschapsbelasting bij een NSW-vennootschap.

Globale gegevens

Parterre	Hal, toilet, kelder, woonkamer, eetkamer, keuken en bijkeuken.
Verdieping	Trap, overloop, 3 slaapkamers en badkamer.
Tuin	Totaal 6 ha natuurgrond waarvan ruim 1 ha siertuin. Vrijstaande garage met gastenverblijf en aangebouwde dierenverblijven. Nieuw gebouwde en volledig geïsoleerde schuur/bijgebouw. Kapschuur, boshut, kas en houtopslag.
Parterre gastenverblijf	Hal/kitchenette, badkamer en slaapkamer.





Indeling

Begane grond

Hal

Een fraaie voordeur met glas-in-lood geeft toegang tot de lichte hal. De open trap met sierlijke balustrade markeert het hoge plafond. In de hal bevindt zich een garderobenis en het luik naar de kelder.

Toilet

Met wandcloset en fonteintje.

Kelder

Kurkdroge en geventileerde kelder met een stahoogte van 1.84 meter. De verdeler van de vloerverwarming bevindt zich in de kelder





Woonkamer

De serre schittert in al zijn eenvoud. Hier ademt het buitenleven rechtstreeks naar binnen. De doorkijk door de ramen oogt als een mini-panorama van Mesdag. De inbouwhaard met externe luchttoevoer nodigt uit tot ontspannen. De low-H₂O radiatoren en de vloerverwarming zorgen voor behaaglijke warmte in het hele vertrek. Het visgraat eiken parket maakt de huiselijke uitstraling helemaal compleet. In deze living droomt u heerlijk weg bij het zicht naar drie verschillende zijden van de tuin.

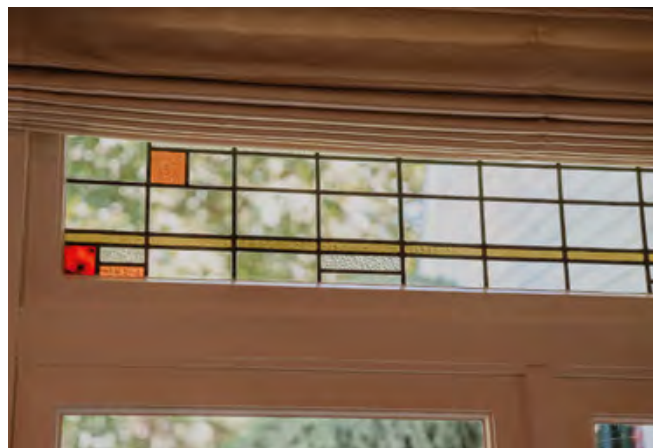






Eetkamer

Het visgraat parket loopt door in de aangrenzende eetkamer. Een deur geeft toegang tot het terras. De op maat gemaakte boekenkasten sluiten naadloos aan op het interieur. Deze uitbouw, die in 2014 is gerealiseerd, biedt zicht op het westen van de tuin.





Keuken

Een fijn vertrek, met akoestisch dempend plafond en ruimte voor een zit/eethoek, om in alle rust te koken. De in 2022 gemoderniseerde Tulp keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling onder het raam en een werkeiland. De keuken is voorzien van een keramiek werkblad en 1,5 spoelbak. De A-merk inbouwapparatuur bestaat uit een koelkast, vaatwasser, Quooker, inductieplaat en afzuiger.







Bijkeuken/berging

De bijkeuken is voorzien van een aanrecht met spoelbak en vaste kasten. De witgoedaansluitingen zijn geplaatst op een verhoging. Ook de meterkast bevindt zich hier. De bijkeuken heeft een praktische ingang vanaf de buitenzijde en doorgang naar de keuken.



Indeling

Verdieping

Overloop met sluis naar aanbouw

Royale overloop met vaste kasten, veel raampartijen en een houten trap met spijlen.

Vliering

Een grote berging met dakraam. Een aluminium schaartrap, bereikbaar via een luik op de overloop, geeft toegang tot de berging.

Badkamer

Met elektrische vloerverwarming, ligbad, instapdouche, dubbele wastafel met meubel en wandcloset.

Drie slaapkamers

De slaapkamer, gesitueerd boven de woonkamer, heeft openslaande deuren naar het terras boven de serre. De kamer is voorzien van twee dakkapellen en vaste kasten. De tweede slaapkamer bevindt zich naast de badkamer. De derde slaapkamer in de aanbouw is thans in gebruik als werkkamer. De stilte is een must om te ervaren. Daarnaast is het vertrek met het gebogen plafond en paraboolvormige dak een lust voor het oog. En niet te vergeten de fijne sfeer die de lichte ruimte kenmerkt. Met de airco, vloerverwarming, kiepkantelramen en ventilatieroosters heeft u alle mogelijkheden voor een aangename temperatuur. Het interieur is voorzien van maatwerkkasten.











Buiten

Garage met gastenverblijf

De garage met gastenverblijf is voorzien van spouwmuren. De garage met openslaande garagedeuren (baanderdeuren) biedt plaats aan een auto en ruimte voor opslag. Ook is er een laadpunt voor een elektrische auto. Het aangebouwde hondenverblijf heeft drie afsluitbare compartimenten.

Gastenverblijf

Het gastenverblijf is voorzien van een entree met kitchenette. De badkamer is uitgerust met een douche, wastafel en toilet. De slaapkamer heeft raampartijen die afgesloten kunnen worden door baanderdeuren. Het aangebouwde prieel is uitgevoerd in meranti. Met de dubbele heater kunt u hier van meerdere seizoenen genieten.

Bijgebouw

Volledig geïsoleerde en opgetrokken schuur. De vernieuwde schuur is een geweldige klus- en opslagruimte en geschikt om

verbouwd te worden naar een kantoor of praktijk aan huis, B&B, gastenverblijf of volwaardige woning voor inwoning. De entresol, bereikbaar via een vaste trap, is een prima berging. De ruimte is voorzien van water en elektra, de zonnepanelen liggen op het dak. Separaat aan de schuur is een opslag voor tuin apparatuur.

Kas

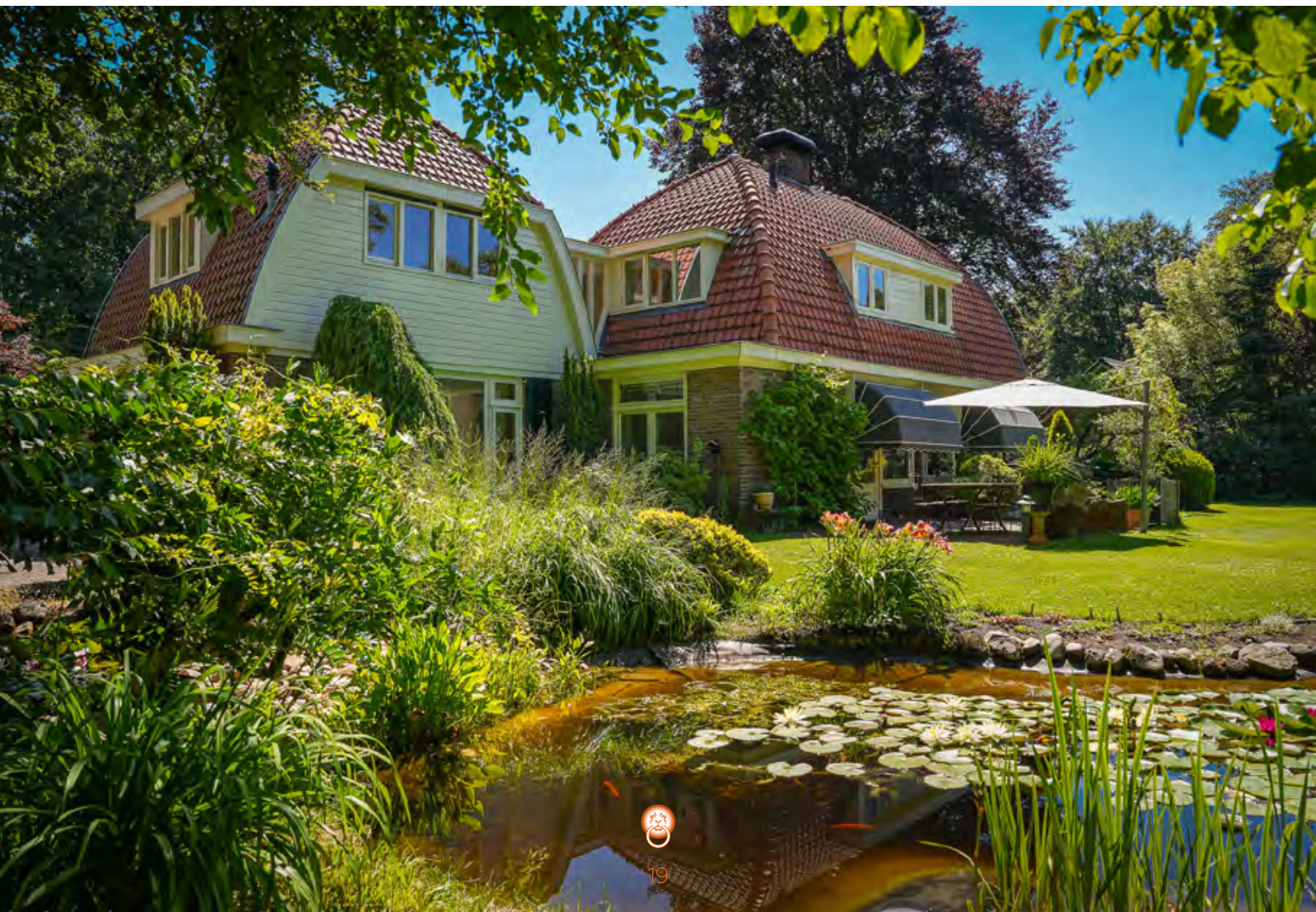
Glazen kas voor een wintertuin of het telen van planten.

Boshut

Voor het opslaan van haardhout of andere benodigheden.

Kapschuur

Met overkapping voor aanhanger, tuingereedschappen en voor houtopslag.





Oprijlaan

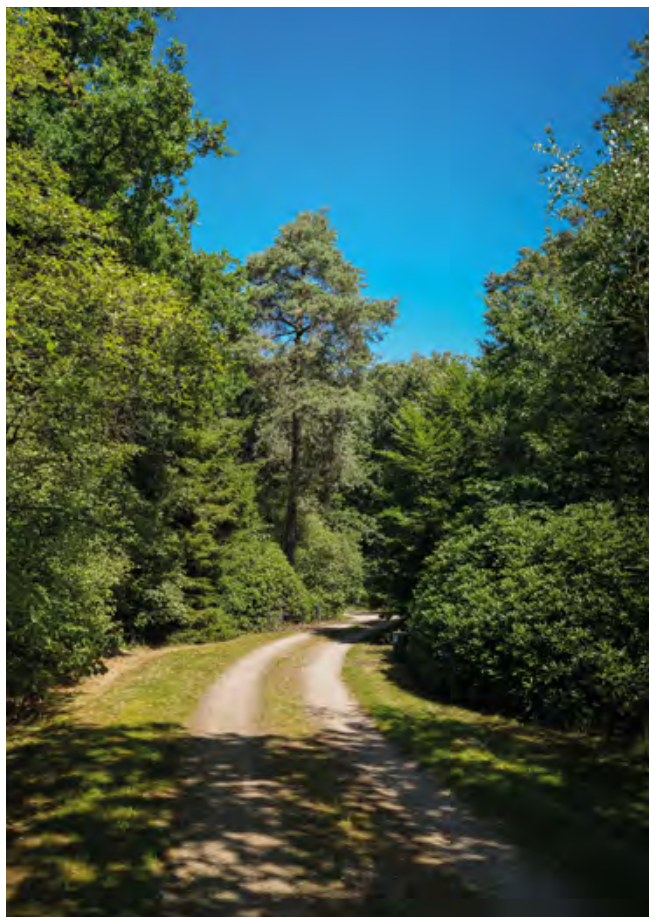
Een elektrisch bedienbare poort met camera geeft toegang tot de oprijlaan van het NSW (Natuurschoonwet)-landgoed “het Rijssenseveld”. De oprijlaan loopt rond en is voorzien van grind. Rododendrons markeren de centrale oprit.

Vijver

Kwakende kikkers op een bed van waterlelies en glashelder water.

Engelse tuin

Een paradijs om door te dwalen en de natuur met al uw zintuigen te ervaren. De vele doorkijkjes verrassen telkens weer. Volwassen bomen en bloeiende borders vertellen het sprookje van de wisselende seizoenen. Het tuingedeelte is volledig omheind met schrikdraad om groot wild uit de tuin te houden. Met de grondwaterpomp en 20 pop-up sproeiers kunt u de tuin van water voorzien. Alle gazons worden middels een robotmaaier gemaaid.









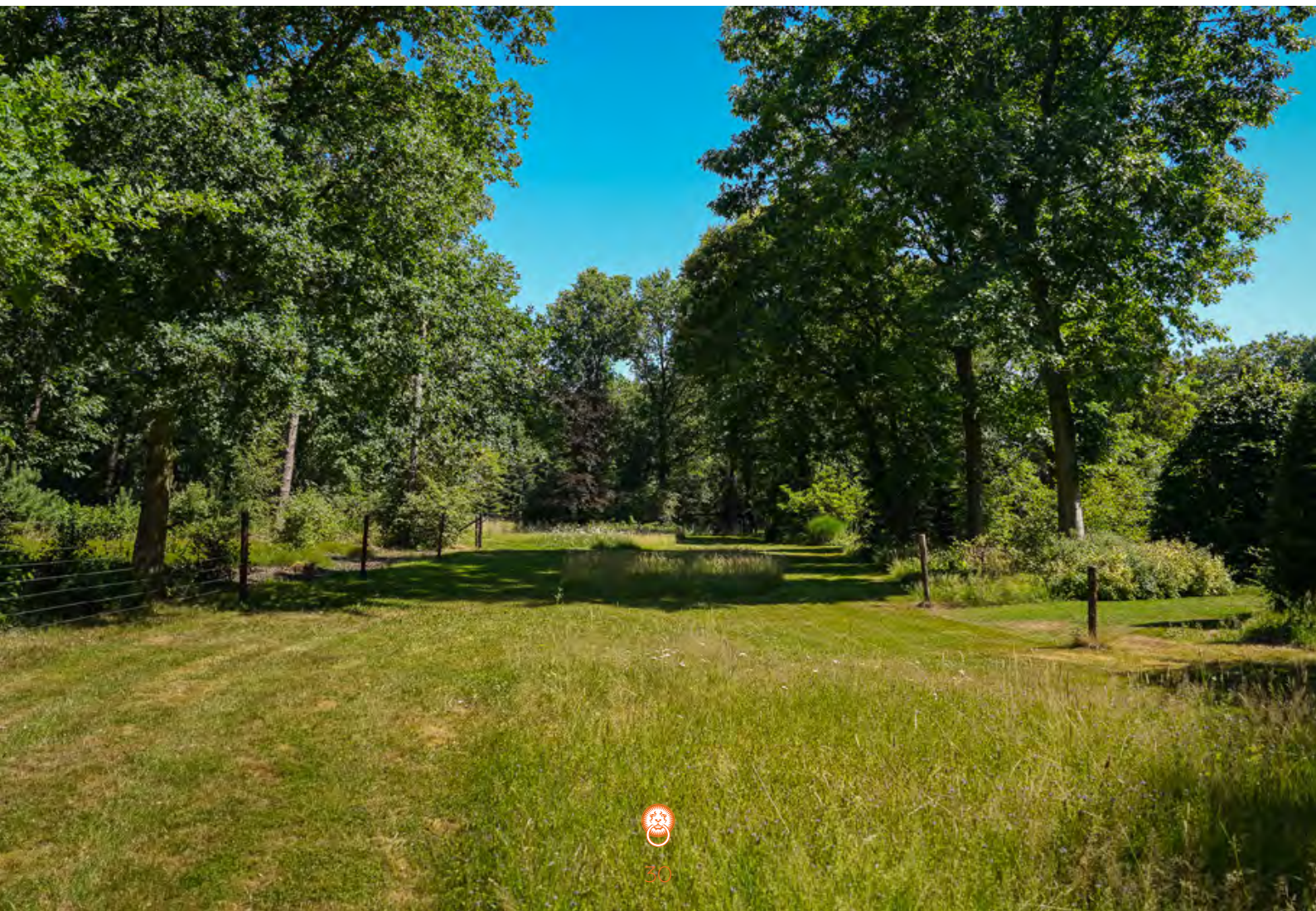


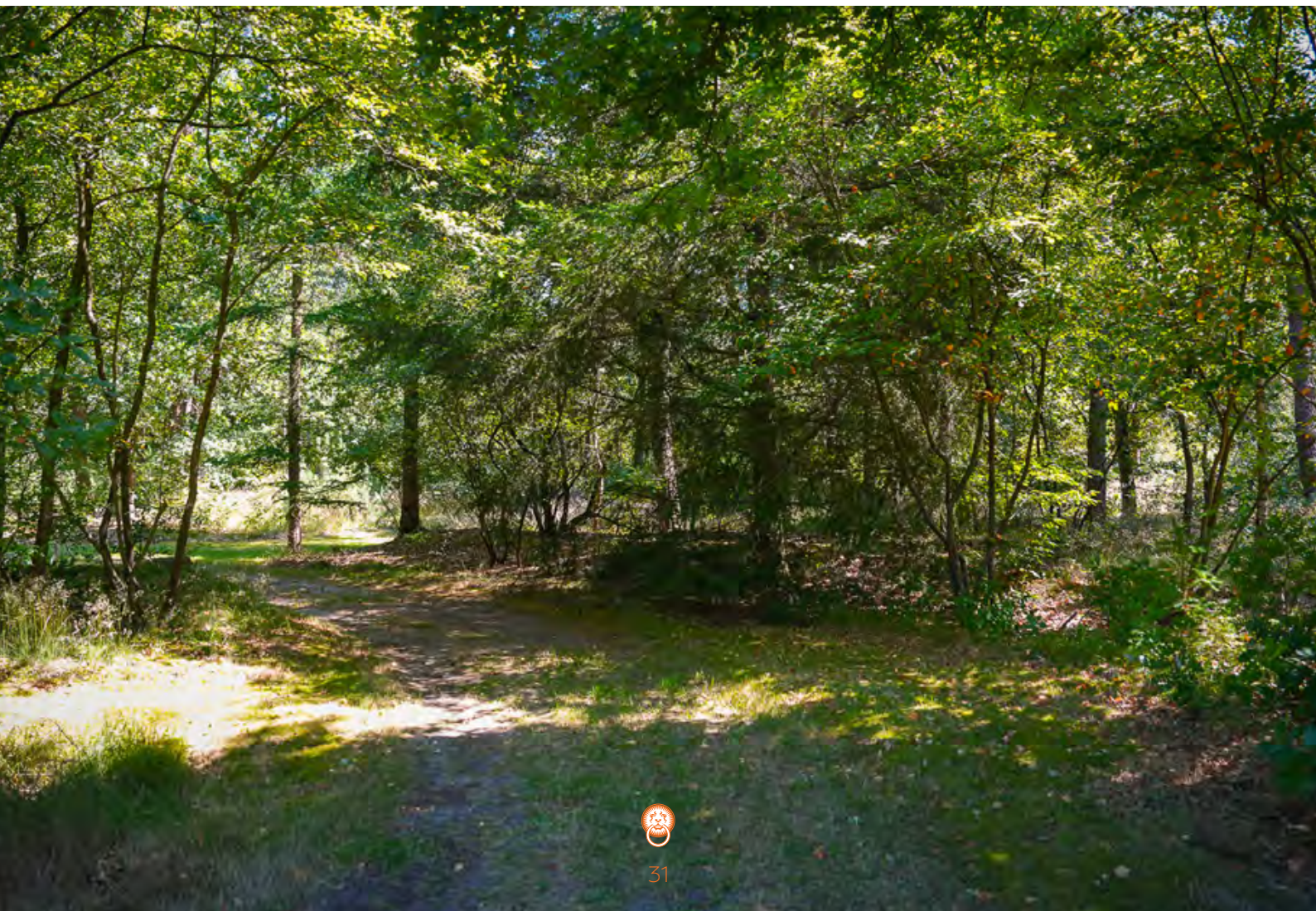


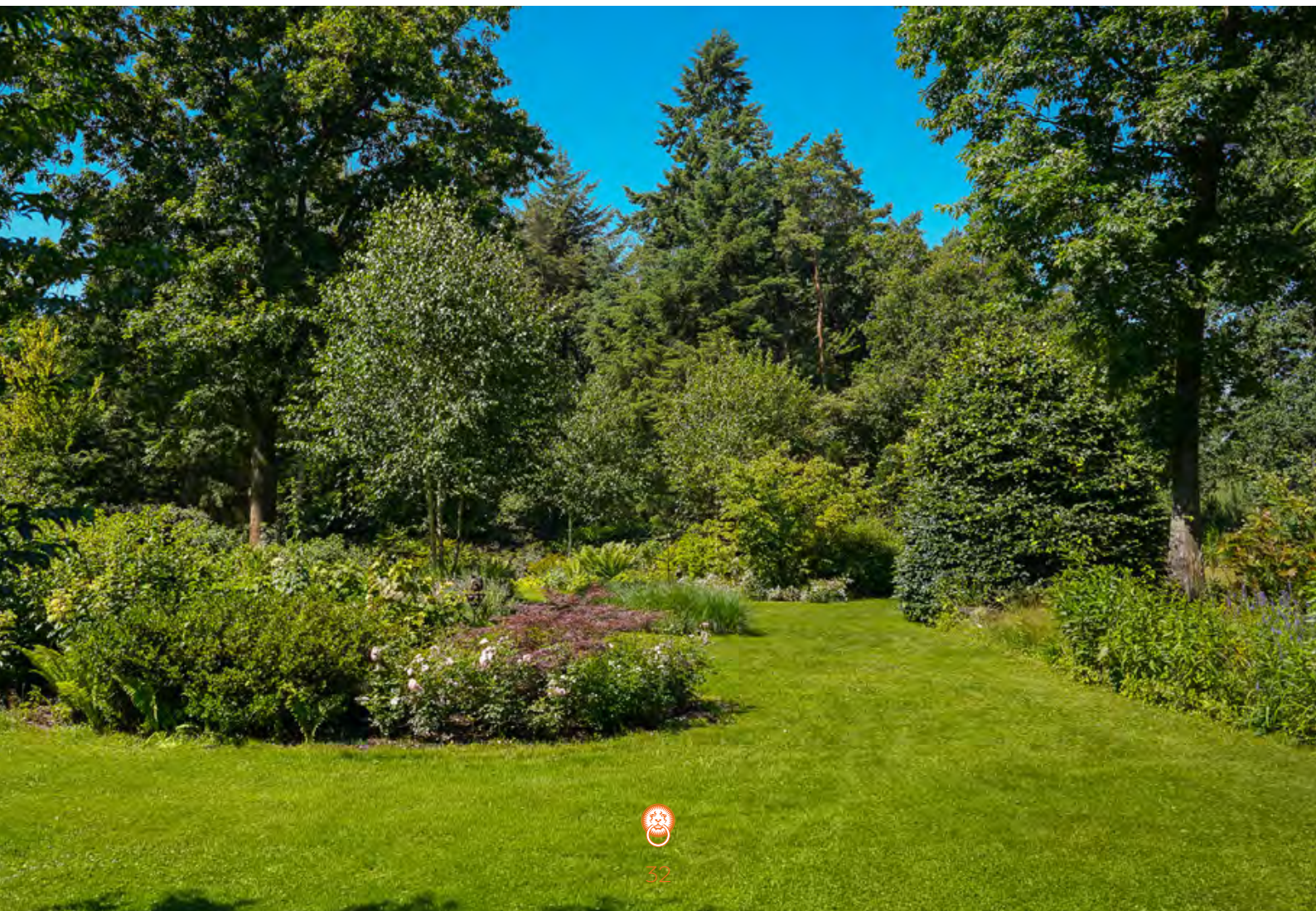




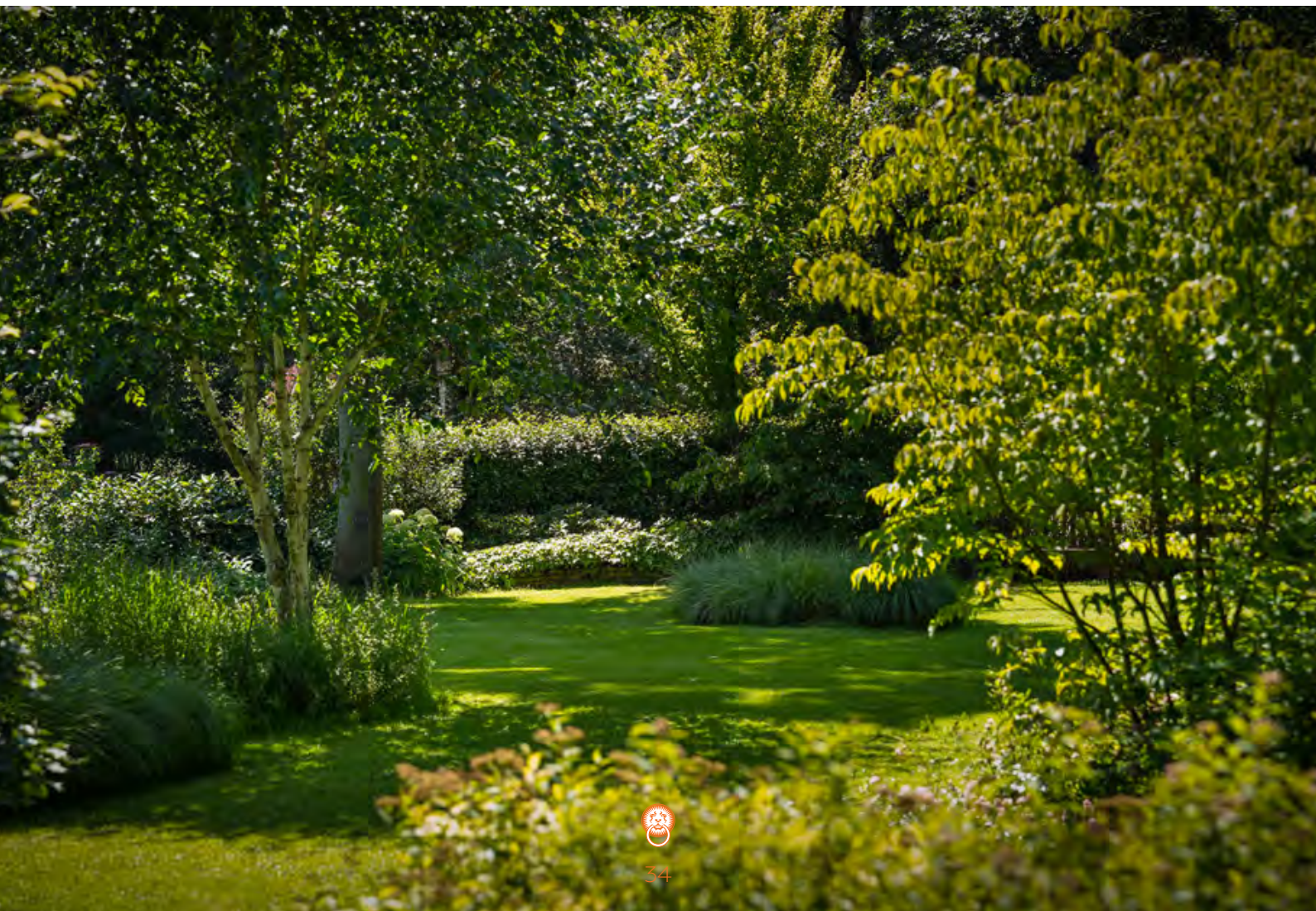














Bewoners vertellen

Een plek om lief te hebben

Zoekt u een plek met volledige privacy en rust, maar wel met de levendigheid binnen handbereik? Dan is dit écht iets voor u. U woont hier midden in het groen, in een Engelse landschapstuin vol doorkijkjes en bloeiende borders. De tuin wordt omringd door een strook weiland en bos, en biedt tegelijkertijd volop licht en ruimte rondom de woning.

Vanuit de charmante woning beleeft u de natuur van dichtbij. Het is als een levend schilderij dat met de seizoenen mee verandert. U heeft hier alle vrijheid om uw eigen ideeën en ontwerpen tot leven te brengen. Een slingerend pad leidt u door uw eigen bos, waar reeën rusten, vogels fluiten en uilen en vossen zich laten horen. De natuur is zó dichtbij dat verwondering elke dag vanzelf komt.

Wij ervaren deze plek als een bron van plezier en inspiratie, elke dag opnieuw.

Het centrum van Rijssen, met een uitgebreid winkelaanbod, ligt op slechts drie kilometer afstand. Op loopafstand vindt u natuurgebied De Borkeld met jeneverbessen en heidevelden. Binnen tien minuten rijdt u naar de bekende Holterberg. In Holten vindt u een Kulturhus met een breed cultureel aanbod en ook steden als Deventer en Hengelo zijn dichtbij. De A1 bereikt u in slechts zeven minuten.

Kortom: een plek om van te genieten en om lief te hebben.



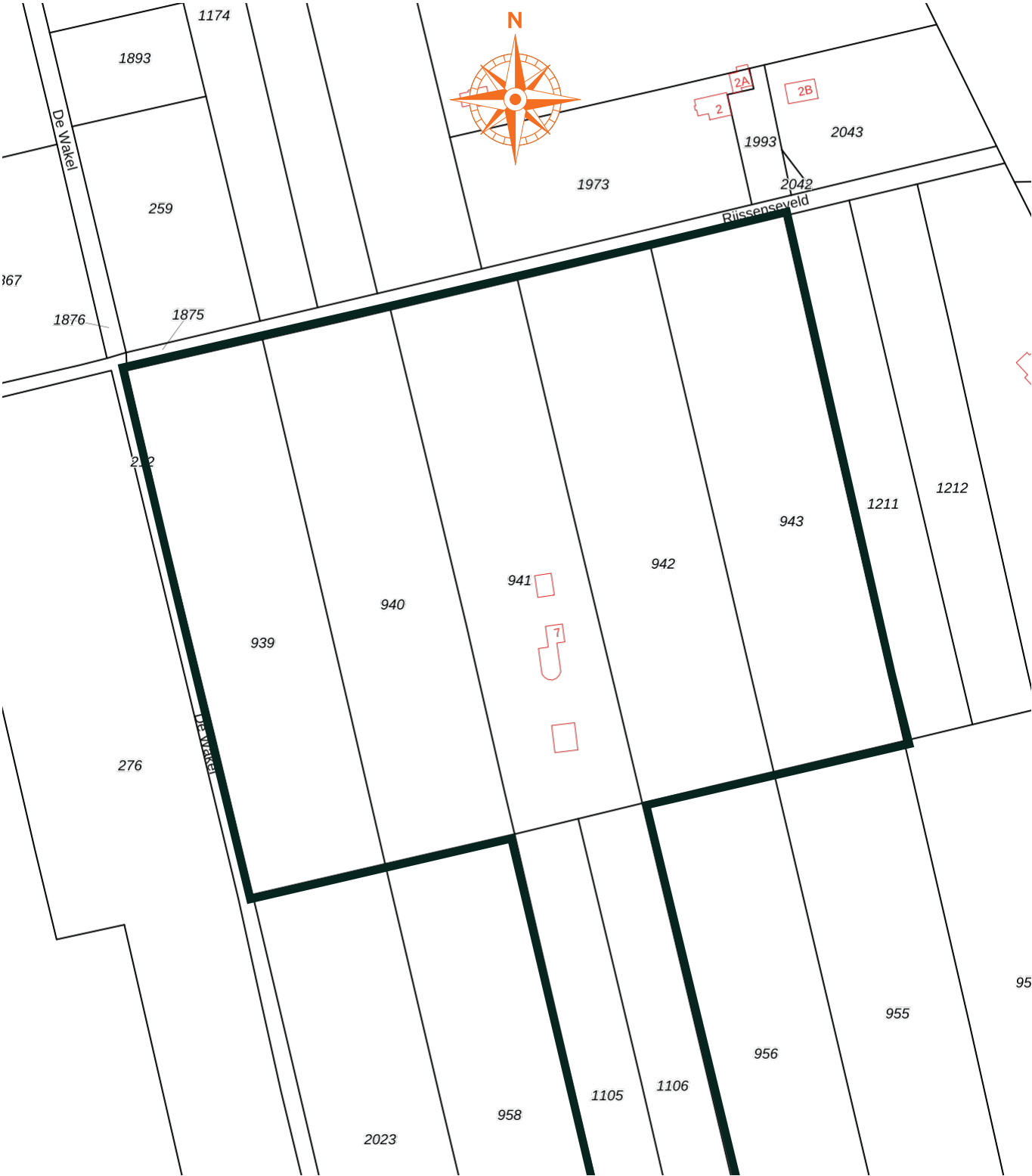
Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit samengestelde rechthoekige bouwvorm met twee bouwlagen plus kelder onder een dubbel parabooldak.
Fundering	Onbekend, vermoedelijk op staal (verharde ondergrond).
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton, op de verdieping een combinatie van hout en beton.
Gevels en binnenmuren	Metselwerk in spouw, cq. voorzet gipswanden.
Kap	Samengesteld parabool dak bedekt met rode pannen.
Ramen, deuren en kozijnen	Houten kozijnen en ramen bezet met HR++ glas.
Installaties en voorzieningen	Cv- installatie (nieuw, H2 ready), Low H2O radiatoren, vloerverwarming, Honeywell slimme thermostaten, Velux dakramen met programmering, airco, mechanische afzuiging, akoestisch plafond in keuken, laadpaal elektrisch auto, zonnepanelen, bronwater, tuinberegening, elektra door tuin, draadloos bedienbaar toegangshek en camera bewaking/intercom, schrikdraad rond tuingedeelte.
Isolatie	Volledig: vloer, muren, dak, ramen.
Vrijstaand bijgebouw	Volledig geïsoleerd en voorbereid met leidingen voor vloerverwarming in de vloer; thans verwarmd door een houtkachel.
Gastenverblijf in garage	Aangesloten op CV systeem van de hoofdwoning.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud:	Het woonhuis is in 1934 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een uitstekende bouwkundige staat en uitstekende staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met Bureau De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezelinternet.



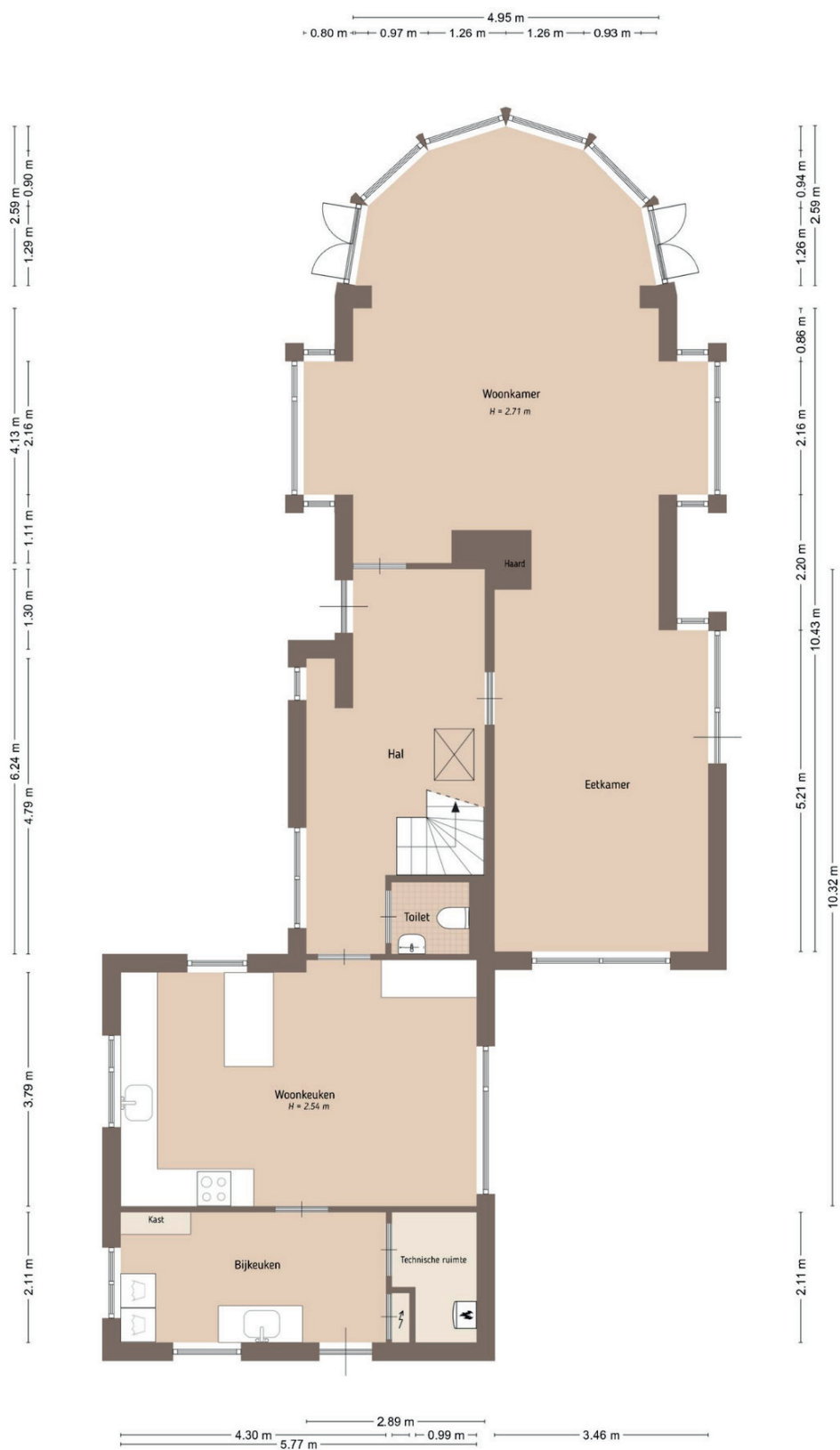
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Rijssen, sectie C, nummer 941, groot 10070 m², alsmede gemeente Rijssen, sectie C, nummer 939, groot 10040 m², alsmede gemeente Rijssen, sectie C, nummer 940, groot 10020 m², alsmede gemeente Rijssen, sectie C, nummer 942, groot 10020 m², alsmede gemeente Rijssen, sectie C, nummer 943, groot 10050 m², alsmede gemeente Rijssen, sectie C, nummer 1105, groot 4995 m², alsmede gemeente Rijssen, sectie C, nummer 1106, groot 4995 m², tezamen groot 60.190 m².



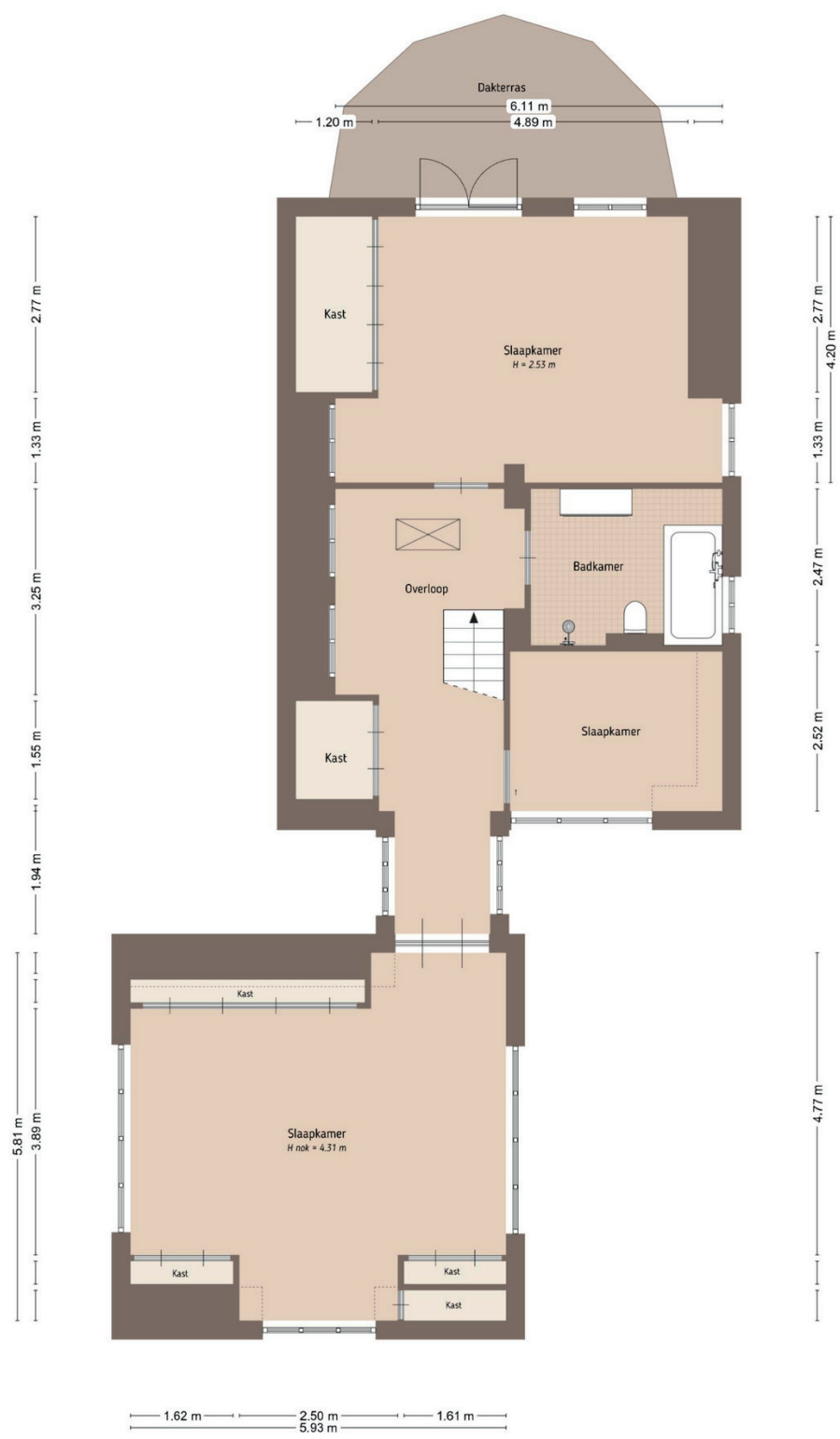
Plattegronden

Begane grond



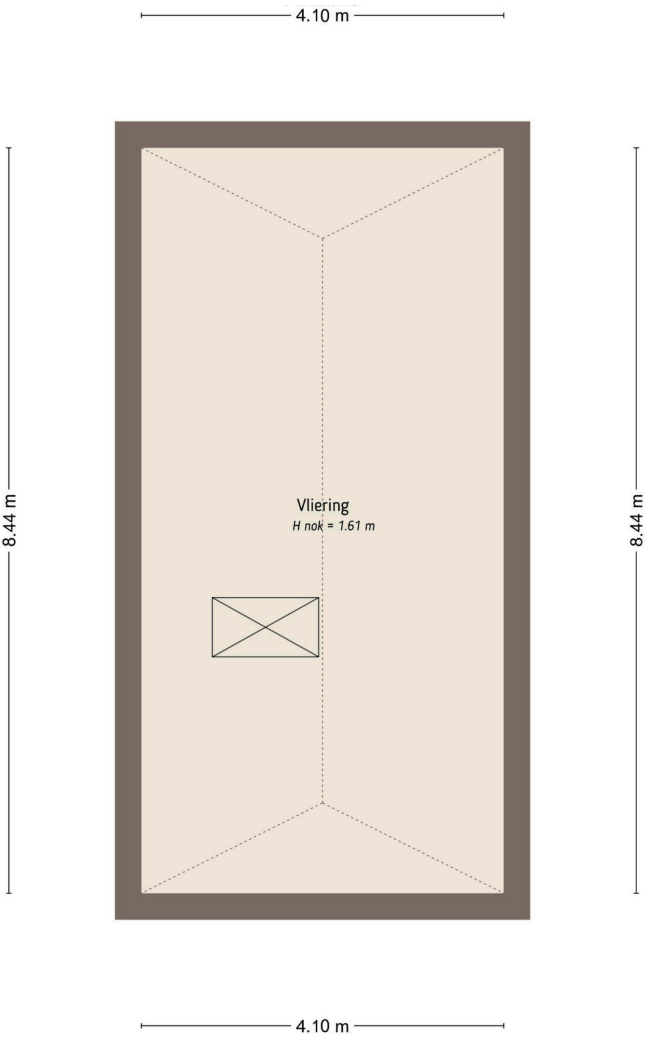
Plattegronden

Eerste verdieping



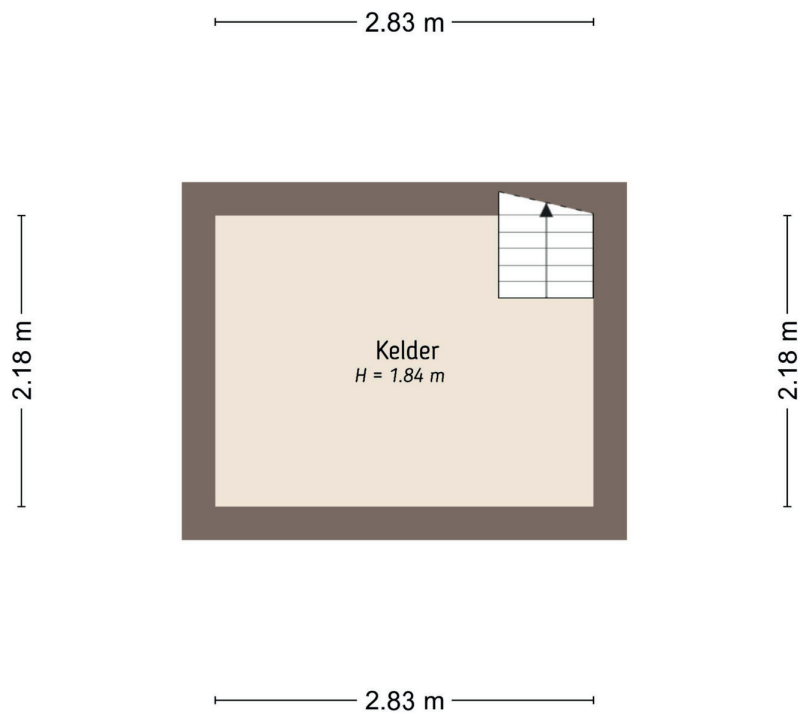
Plattegronden

Vliering



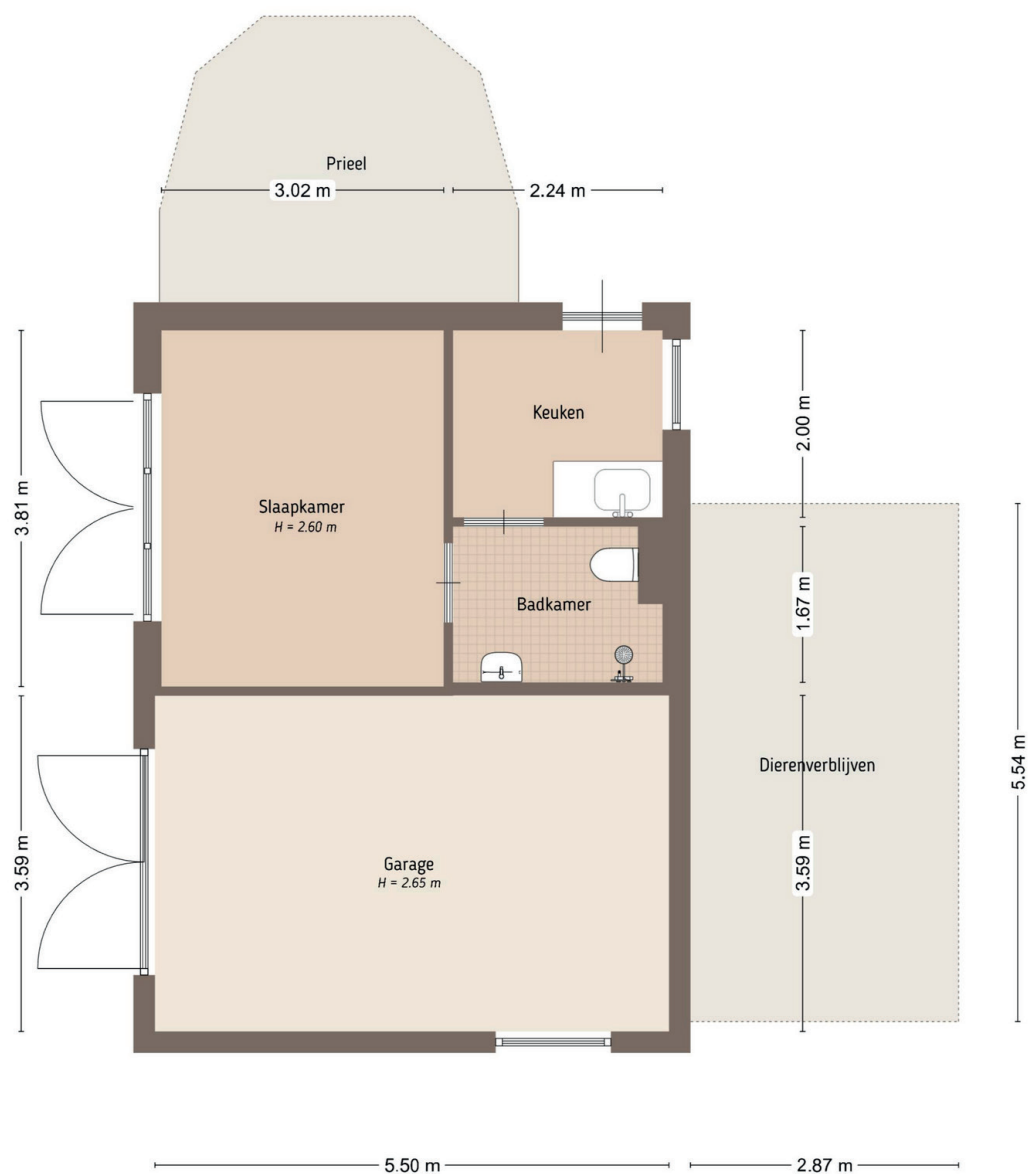
Plattegronden

Kelder



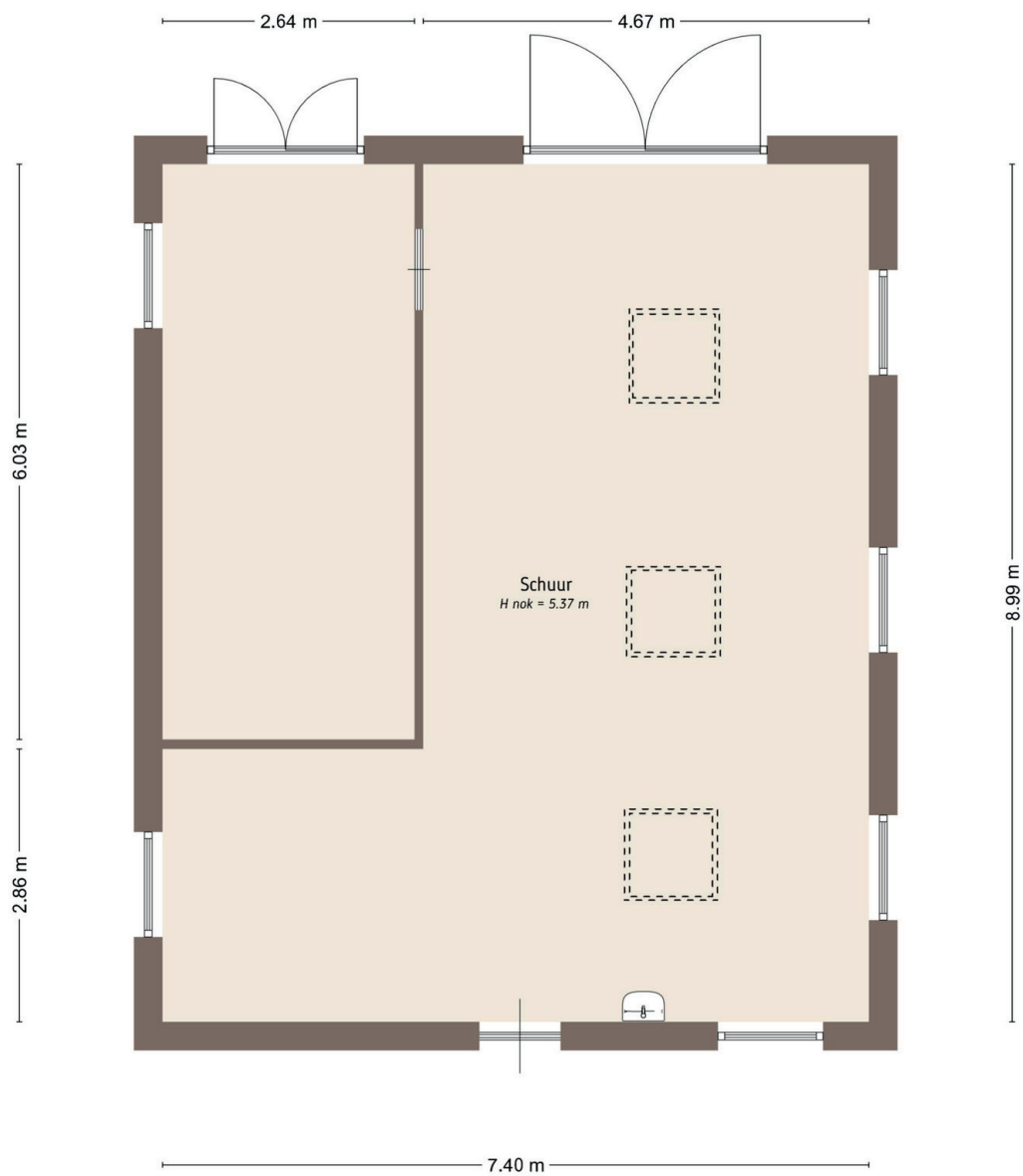
Plattegronden

Gastenverblijf



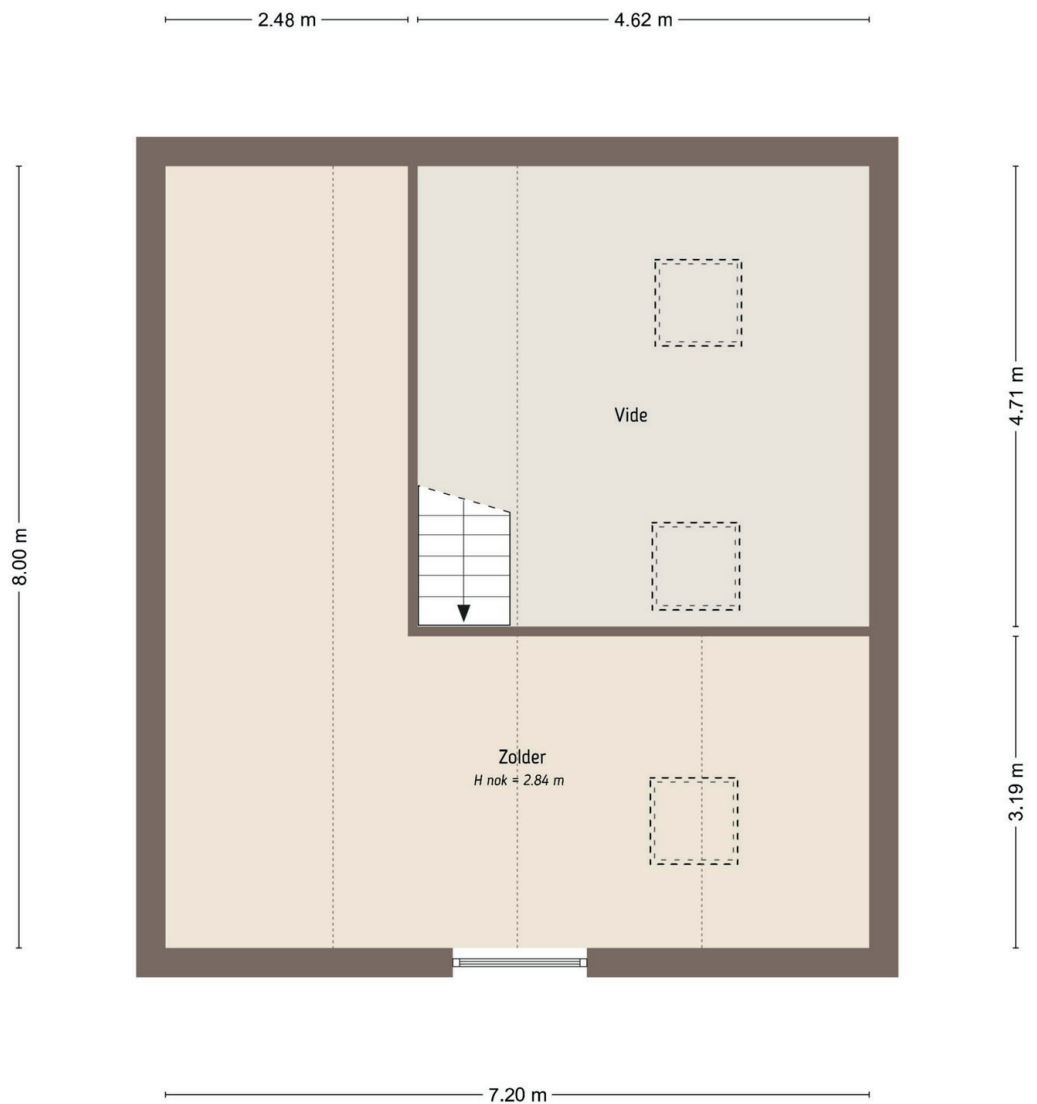
Plattegronden

Schuur



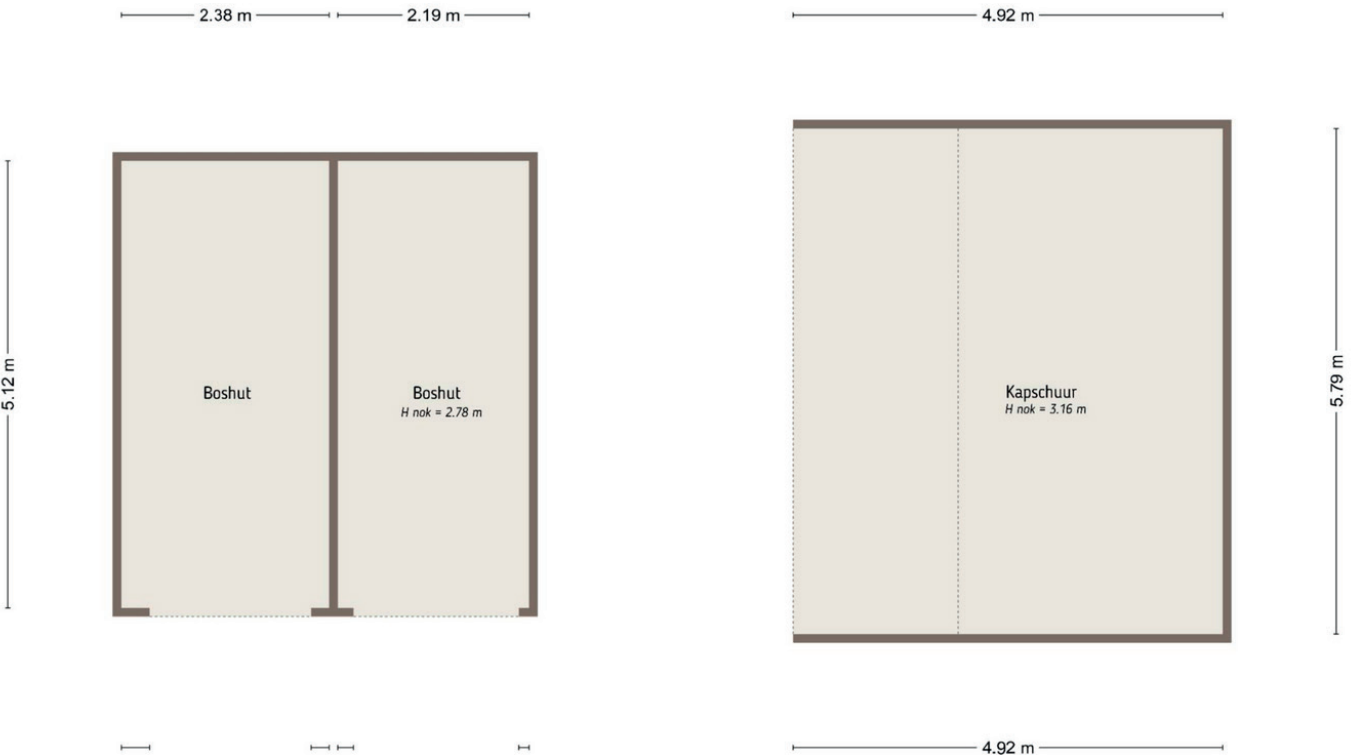
Plattegronden

Verdieping schuur



Plattegronden

Boshut en kapschuur



Voordelen Natuurschoonwet

Hieronder treft u vrijblijvend enige informatie aan betreffende de voordelen van een landgoed welke is gerangschikt onder de natuurschoonwet 1928 (hierna: NSW). Het landgoed is onder de NSW gerangschikt. Het betrokken ministerie beschrijft een NSW-landgoed als volgt: "Een landgoed is een, in Nederland gelegen, geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak. Daaronder begrepen dat waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende, opstellen voorkomen, voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is". De NSW biedt veel maatschappelijke voordelen, de allerbelangrijkste is de instandhouding van vele prachtige buitenplaatsen, landgoederen en natuurgebieden. Dit wordt mede gerealiseerd door de eigenaren van NSW-landgoederen een aantal fiscale voordelen te bieden.

Deze vijf voordelen worden hieronder kort toegelicht.

Voordeel 1: Schenk- en erfbelasting

De faciliteit voor de schenk- en erfbelasting maakt onderscheid tussen opengestelde en niet opengestelde landgoederen. Voor opengestelde landgoederen wordt de waarde waarover de heffing van schenk- en erfbelasting plaatsvindt op € 0 gesteld. Opengestelde landgoederen zijn dus volledig vrijgesteld van schenk- en erfbelasting. Over niet-opengestelde landgoederen wordt schenk- en erfbelasting geheven over de helft van de (relatief lage bestemmings-) waarde. Om deze voordelen definitief te verkrijgen moet het verkregen landgoed gedurende 25 jaar gerangschikt blijven en gedurende 25 jaar in bezit worden gehouden door de verkrijger(s).

Voordeel 2: Inkomstenbelasting

In de inkomstenbelasting wordt ook rekening gehouden met de NSW. Zo wordt onbebouwde grond 100% vrijgesteld voor de heffing van de inkomstenbelasting in box III. Er hoeft geen inkomstenbelasting betaald te worden over de waarde van onbebouwde grond als deze gerangschikt is onder de NSW. Als de eigen woning gerangschikt is onder de NSW, dan wordt rekening gehouden met een lagere WOZ-waarde, waardoor de belaste inkomsten uit de eigen woning ook lager zullen uitvallen.

Voordeel 3: Vennootschapsbelasting

Als een NSW-landgoed in een B.V. is ingebracht, kan aanspraak worden gemaakt op een volledige vrijstelling voor de vennootschapsbelasting. Om aanspraak op deze vrijstelling te mogen maken, moeten de werkzaamheden van de B.V. echter hoofdzakelijk bestaan uit instandhouding van het landgoed. Ook mogen de overige werkzaamheden van de B.V. niet aangemerkt worden als het drijven van een onderneming.

Voordeel 4: Overdrachtsbelasting

Voor de overdrachtsbelasting geldt een 100% vrijstelling. Een voorwaarde is echter wel dat het landgoed gedurende 25 jaar NSW gerangschikt moet blijven. Wordt er niet aan deze voorwaarde voldaan, wordt de volledige claim alsnog ingevorderd.

Voordeel 5: Wet WOZ

Voor gerangschikte landgoederen zijn speciale regelingen opgenomen in de Wet WOZ. NSW-landgoederen hebben een lagere (bestemmings-) waarde in het economisch verkeer, omdat er een instandhoudingsverplichting gedurende vijftig jaar op rust. Dit wil zeggen dat het landgoed gedurende 25 jaar gerangschikt moet blijven onder de NSW en de natuur in stand gehouden moet worden. Door deze instandhoudingsplicht wordt een landgoed lager gewaardeerd. Deze lagere waardering voor de Wet WOZ werkt door naar andere belastingen zoals de inkomstenbelasting (zie hiervoor), de onroerendezaakbelasting en de waterschapsbelasting omdat daarvoor de belasting wordt geheven op basis van de WOZ-waarde.



Interesse? Neem contact op met:

Bartelo Dijk

NVM Register Makelaar

0575 74 30 90

brummen@landerije.nl



Algemeen

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te ontvangen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Omgevingsplan

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het omgevingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Rijssen-Holten, tel. 0548 854 854 www.rijssen-holten.nl.

Algemeen

In de koopovereenkomst worden de volgende clauses opgenomen:

- ouderdomsclausule
- asbest clausule

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarden), wordt van de koper een bankgarantie of waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

© De Landerije





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Zutphensestraat 292
6971 JR Brummen

0575 74 30 90
brummen@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 69622388

IBAN NL91ASNBO706734831
BTW NL001419826B31