



Informatiebrochure
Zalkerdijk 5 Zalk

vastgoed
in't groen

In het kort

Adres

Zalkerdijk 5 Zalk

Kadastrale gegevens

IJsselmuiden, H, 1046 | Volle eigendom

Groot: 18670 m²

Metrage

Inhoud: 753 m³

Woonoppervlakte: 218 m²

Overige inpandige ruimte: 527 m²

Externe bergruimte: 165 m²

Perceeloppervlakte: 18670 m²

Bouwjaar: 1900

Bijzonderheden

- Energielabel A+++
- Agrarische bestemming
- Vernieuwd dak in 2020
- Centrale ligging nabij Kampen en Zwolle

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:

Zalkerdijk 5 Zalk

Landelijk wonen met ruimte voor werken en hobby, energielabel A+++

Omschrijving:

Deze veelzijdige locatie biedt een unieke kans om wonen, werken en hobby op één plek te combineren. Gelegen aan de Zalkerdijk 5, tussen Kampen en Zwolle, bevindt dit agrarische erf zich op een ruim perceel van maar liefst 18.670 m². De ligging is ideaal en centraal, op slechts 10 minuten met de auto van zowel Kampen als Zwolle.

Het object is voorzien van verschillende stallen voor paarden, vee of kleinvee, een machineberging, een paardenbak en ca. 13.670 m² grasland. Door de agrarische bestemming biedt deze locatie de mogelijkheid om wonen, werken en hobby te combineren, wat het tot een uitstekende keuze maakt voor liefhebbers van het buitenleven en/of het hobbymatig houden van dieren.



Woning:

Deze charmante woning, gebouwd rond 1900, is op veel onderdelen gemoderniseerd en biedt het comfort van moderne voorzieningen, gecombineerd met de charme van een historische uitstraling. In 2020 is het dak op het woongedeelte volledig vernieuwd, waarbij de gehele verdieping is geïsoleerd en gemoderniseerd. Ook de badkamer en kozijnen zijn recent vernieuwd en er is een energiezuinige warmtepomp geïnstalleerd.

De woning heeft een dakbedekking van pannen en is volledig voorzien van dubbel glas en spouwmuren, wat zorgt voor een goede isolatie en energie-efficiëntie. Met een woonoppervlakte van circa 218 m² biedt de woning veel ruimte en comfort voor het hele gezin.

Indeling:**Begane grond:**

Via de entree komt u in de hal, die is afgewerkt met een plavuizen vloer voorzien van vloerverwarming. Vanuit de hal heeft u toegang tot de meterkast (2 x 25 Amp hoofdaansluiting), het toilet met hangtoilet en fonteintje, de slaapkamer op de begane grond, de keuken, de bijkeuken en de trap naar de eerste verdieping. De slaapkamer op de begane grond is voorzien van dubbel glas, een radiator en een laminaatvloer en biedt een comfortabele en rustige ruimte.

De bijkeuken biedt aansluitingen voor zowel de wasmachine als droger, een spoelbak en voldoende ruimte voor een grote vriezer. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot de badkamer op de begane grond, die is voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming, een wastafel, inloopdouche, ligbad en een handdoekradiator, wat zorgt voor extra comfort.

De keuken is uitgerust met een marmeren aanrechtblad en biedt voldoende kastruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser (2025), combioven/magnetron (2023) en een koelkast (2023). De landelijke keuken heeft een plavuizen vloer met vloerverwarming en een authentieke houten plafond. Via de keuken heeft u toegang tot de woonkamer en openslaande deuren naar het terras.

De ruime en gezellige woonkamer is voorzien van een eikenhouten vloer, een houtkachel met originele schouw, authentieke houten plafond, radiatoren en openslaande deuren naar het terras, waardoor het de ideale ruimte is om te ontspannen en van de buitenlucht te genieten.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping is in 2020 volledig vernieuwd. Het dak, de ramen/kozijnen, de verdiepingsvloer en de gevels zijn volledig geïsoleerd, waardoor deze verdieping optimaal is voorbereid op comfort en energie-efficiëntie. De verdieping beschikt over een ruime overloop die toegang biedt tot vier slaapkamers en de badkamer. Vanuit de overloop is er tevens toegang tot de zolder via een vlizotrap, waar zich ook de mechanische ventilatie bevindt.

De badkamer op de eerste verdieping is voorzien van tegels met vloerverwarming. De badkamer biedt een inloopdouche met regendouche en thermostaatkraan, een bubbelbad in driehoekvorm met thermostaatkraan, een hangtoilet en een enkele wastafel met mengkranen, wat zorgt voor een luxe en comfortabele ruimte om te ontspannen.

Bedrijfsgebouwen

Achterhuis:

Het achterhuis, gebouwd rond 1900, heeft een oppervlakte van ca. 156 m² en is voorzien van een betonnen vloer, steens muren, houten en stalen spanten en een zolder met geïsoleerd dak. In het achterhuis bevindt zich een af te sluiten technische ruimte met een Daikin warmtepomp (2023) ten behoeve van de woning, evenals een 400 liter zonneboiler met 6 plaatcollectors die op het dak zijn geïnstalleerd. De deel is verder uitgerust met schuifdeuren. Het dak is momenteel nog voorzien van asbesthoudende golfplaten.

Schuur:

De naastgelegen autoschuur heeft een oppervlakte van ca. 160 m² en is voorzien van een gestorte betonvloer, een geïsoleerd dak, schuifdeuren en stalen spanten. Het dak is eveneens asbesthoudend. De verbindingsput aan de achterzijde is nog aanwezig.

Paardenschuur:

De naast de deel gelegen karakteristieke paardenschuur heeft een oppervlakte van ca. 123 m² (7 x 16 m) en is voorzien van een waaltjes en betonvloer. De schuur bevat drie paardenboxen, elk uitgerust met roostervloer, en vier hokken voor schapen of pony's. De boxen en hokken zijn voorzien van waterbakken die zijn aangesloten op een rondpompsysteem in het oude tanklokaal, waardoor ze vorstvrij blijven. In hetzelfde tanklokaal bevindt zich de stoppenkast. Het dak van de paardenschuur heeft een rieten kap, die in 2018 is geschoren. Tevens is er een houten zolder aanwezig voor opslag. De zijmuren van de schuur zijn voorzien van luiken, die in 2025 zijn vernieuwd.

Koeienschuur:

Deze koeienschuur heeft een oppervlakte van ca. 100 m² (10 x 10 m) en is geheel onderkelderd (ca. 250 m³). De schuur is voorzien van een betonnen vloer met roosters, stalen profielplaten, en een met sandwichpanelen geïsoleerd dak (2023). Het dak is uitgerust met 36 zonnepanelen van ca. 425 Wp (2023). De schuur heeft houten spanten met houten gebinten. De inrichting bestaat uit voerligboxen en grupstallen, geschikt voor ca. 12 stuks vleesvee, evenals een groepshok voor ca 4 kalveren. De hokken zijn voorzien van drinkbakken, die eveneens zijn aangesloten op het rondpompsysteem.

Hooiberg:

De voormalige hooiberg heeft een oppervlakte van ca. 80 m² en is ingericht met twee ruime hokken voor ca. vijf paarden. Het gebouw is voorzien van een stalen golfplaten dak, een klinker vloer, schuifdeuren en een houten zolder voor extra opslagruimte. De hooiberg beschikt verder over een robuust voerhek voor paarden en blikplaten met betonplex afgetimmerde wanden, waardoor het een praktische ruimte biedt voor de opslag van voer of het onderbrengen van dieren.

Kapschuur:

De open front kapschuur heeft een oppervlakte van ca. 112 m² (14 x 8 m) en wordt momenteel gebruikt als machineschuur. De schuur is voorzien van stalen spanten en zijwanden, met een open front voor

Buitenruimte:

De buitenruimte is verzorgd met een combinatie van bestrating en groen, waarbij hagen en volwassen bomen voor een groene en rustige uitstraling zorgen. De oprit is uitgerust met een elektrische poort, die kan worden bediend via telefoon en afstandsbediening, wat zowel gemak als privacy biedt. Het erf is verder voorzien van betonklinkers en betonplaten, waardoor het geschikt is voor zware machines. Ook is er een betonnen vaste mest silo van 6 x 9 meter aanwezig. Het gehele erf heeft een oppervlakte van ca. 5000 m², wat voldoende ruimte biedt voor verschillende activiteiten en toepassingen.

Paardenbak:

De paardenbak heeft een afmeting van 20 x 40 meter en is voorzien van een zandmengsel, gelijkwaardig aan een "Agterbergbodem". De bak is gedraineerd, wat zorgt voor een goede afwatering, en is omheind met houten palen en een stevige omheining. Tevens is er verlichting aanwezig, zodat de bak ook bij schemer of in de avond gebruikt kan worden.

Paddocks:

De paddocks zijn voorzien van zand en gedraineerd, met elektrische bedrading en deels houten omheiningen. Er is een wateraansluiting aanwezig, maar deze is nog niet aangesloten. De paddock met een houten omheining van 12 x 20 meter is al wel aangesloten op water.

Kavel grasland:

De huiskavel omvat ca. 13.670 m² grasland en ligt direct naast het erf. Op de kavel is tevens een waterbron aanwezig, wat zorgt voor een duurzame watervoorziening. De bodem bestaat uit kalkhoudende vlakvaaggronden met zeer fijn zand. De kavel heeft ontsluiting naar de openbare weg en is rechthoekig van vorm, wat de kavel praktisch maakt voor agrarische doeleinden of andere invullingen.

Energie label:

Woning: A +++ geldig tot 28-03-2036

Kadastraal:

IJsselmuiden H 1046 groot 18.670 m²

Zakelijke Rechten:

Belemmeringen-recht: Vitens B.V. en Enexis B.V.

Opstalrecht (nutsvoorzieningen): Gasunie Transport Services B.V.

Omgevingsplan:

De bestemming van het onroerend goed valt onder de categorie "Agrarisch en Agrarisch bedrijf" met een waarde-aanduiding voor cultuurhistorie. De woning en de deel, inclusief de hooiberg, zijn aangeduid als "karakteristiek" conform het bestemmingsplan - Buitengebied 2014 Gemeente Kampen, vastgesteld op 06-03-2014. De planregels waarborgen dat de agrarische functie van het gebied centraal staat, met ruimte voor beperkt nevengebruik en het behoud van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Voor een volledig en actueel overzicht van de toegestane functies en milieucategorie, verwijzen wij u naar het Omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl).

Vergunning:

Het bedrijf beschikt niet over een omgeving- of NB-vergunning. Gezien het huidige hobbymatige gebruik is een dergelijke vergunning niet noodzakelijk.

Overige Voorwaarden:

Splitsing koopsom - Voorbehouden aan verkoper.

Zekerheidstelling - Een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom dient uiterlijk 10 dagen na het definitief worden van de koopovereenkomst te worden voldaan.

Levering - Het geheel wordt te zijner tijd in de staat waarin het zich dan bevindt ("as is, where is") geleverd.

Aanvaarding:

In overleg

























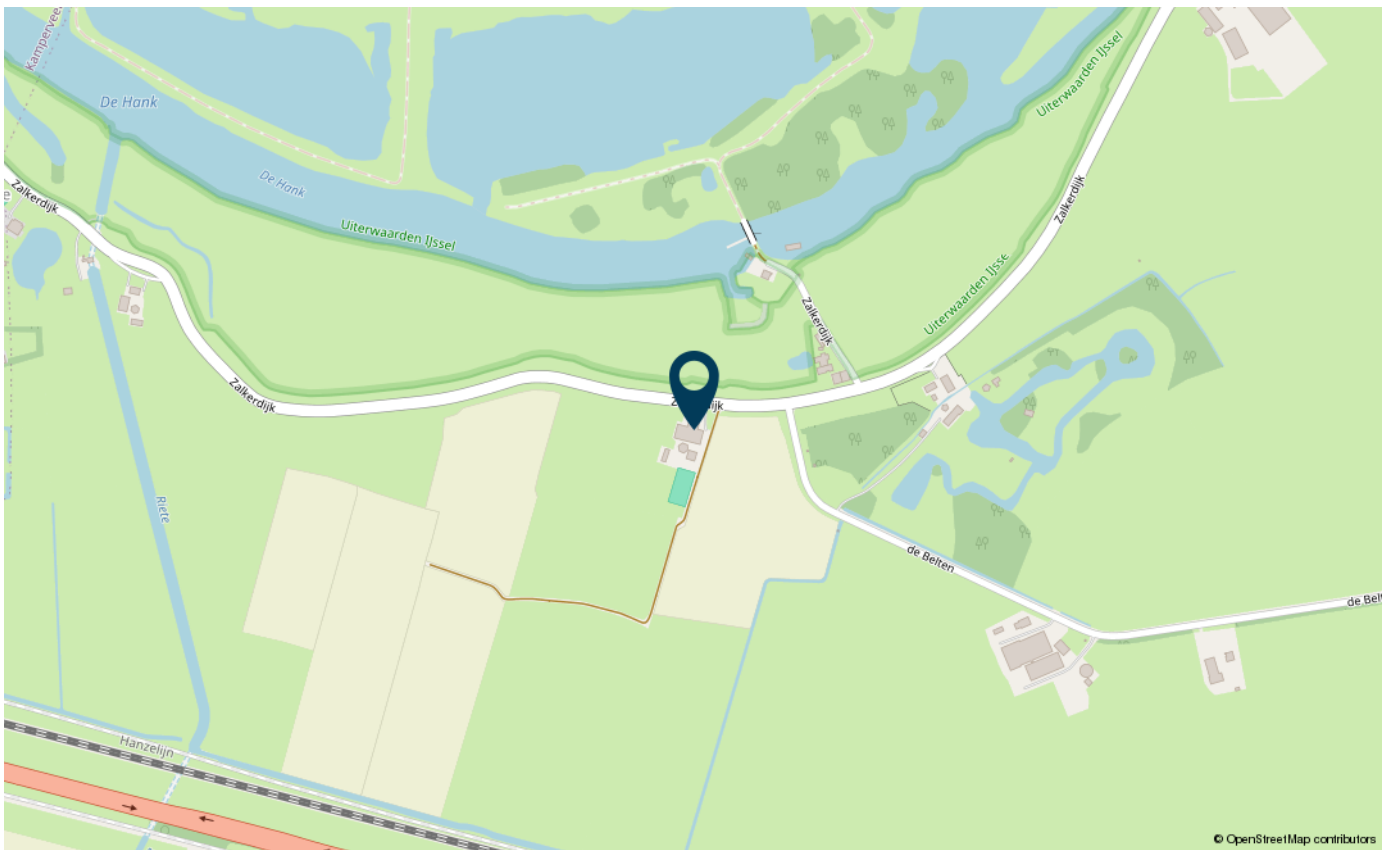


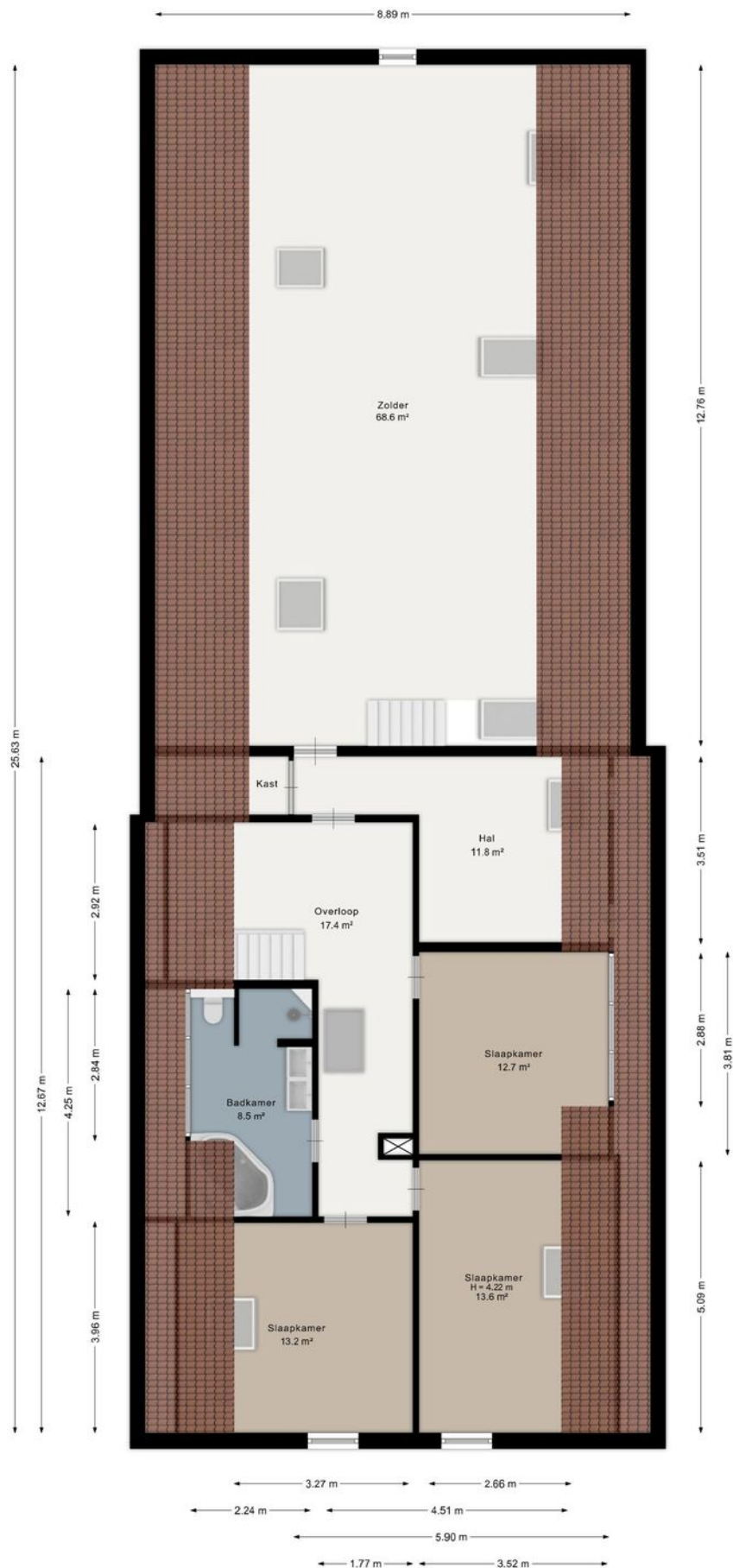




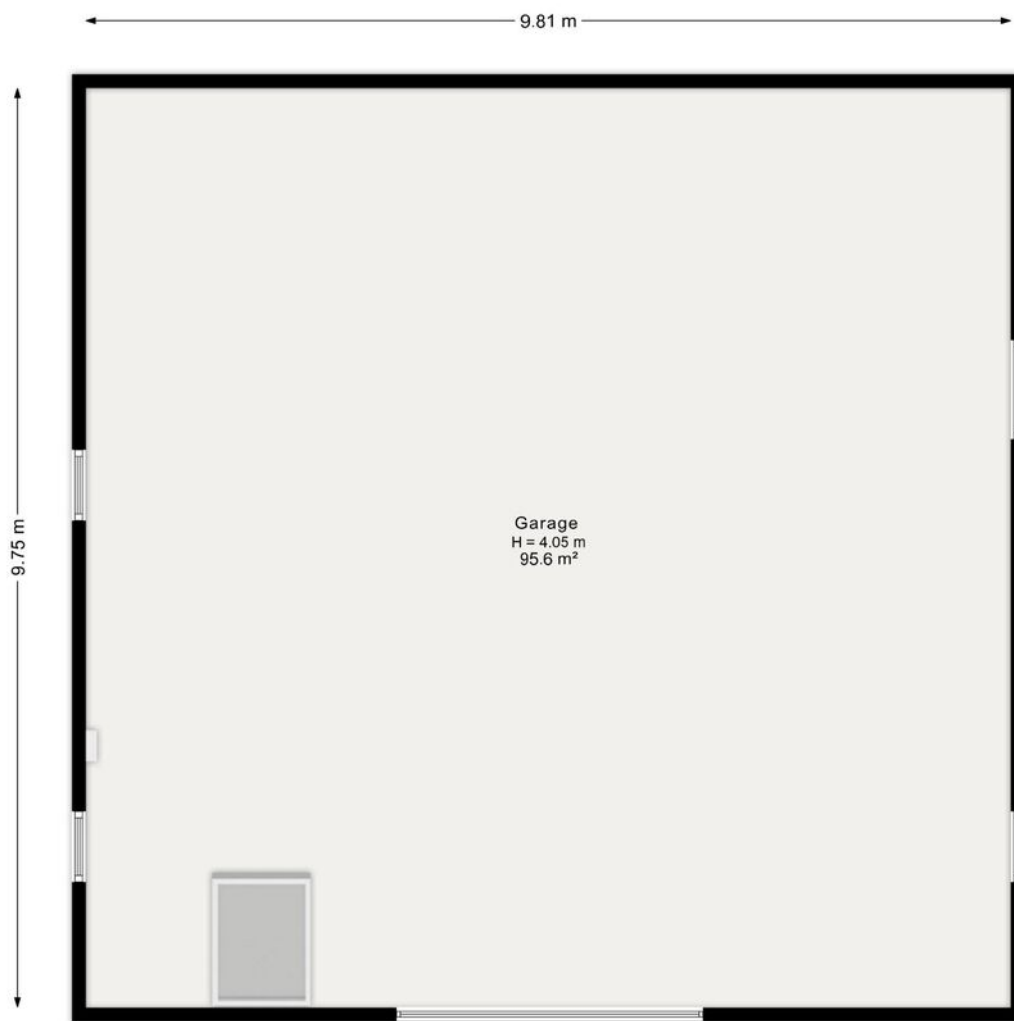




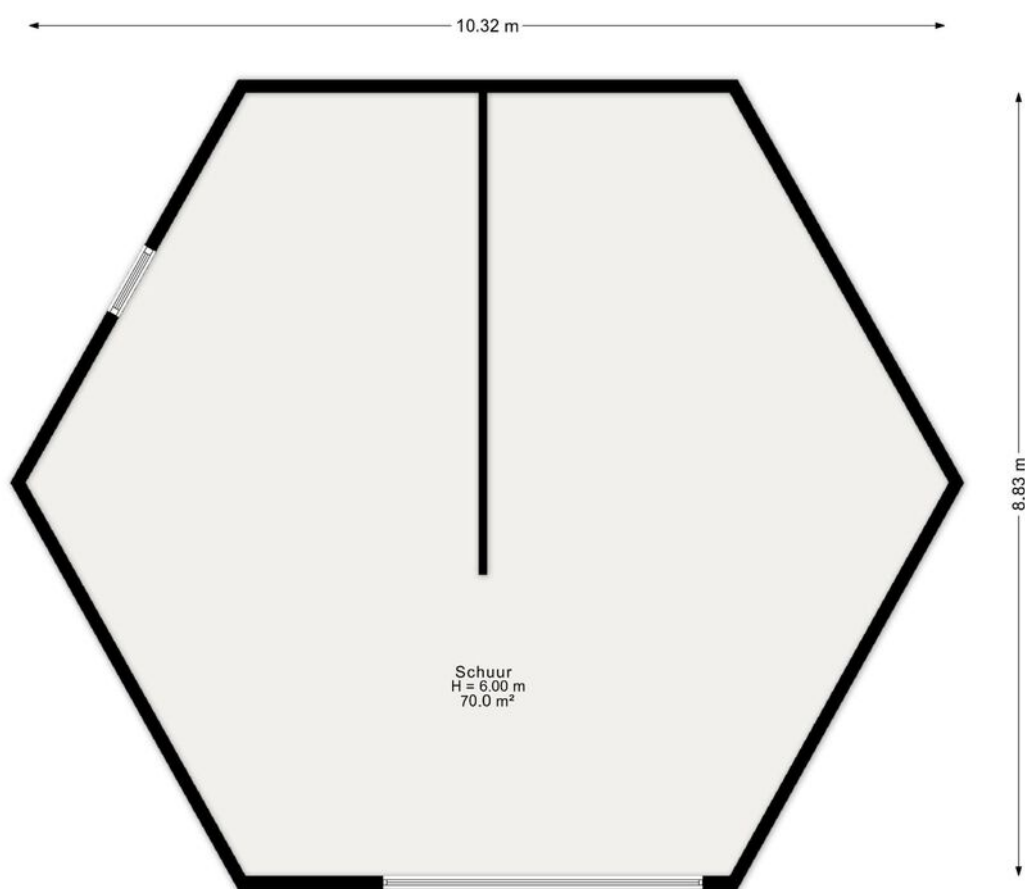




Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



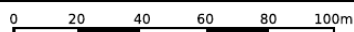
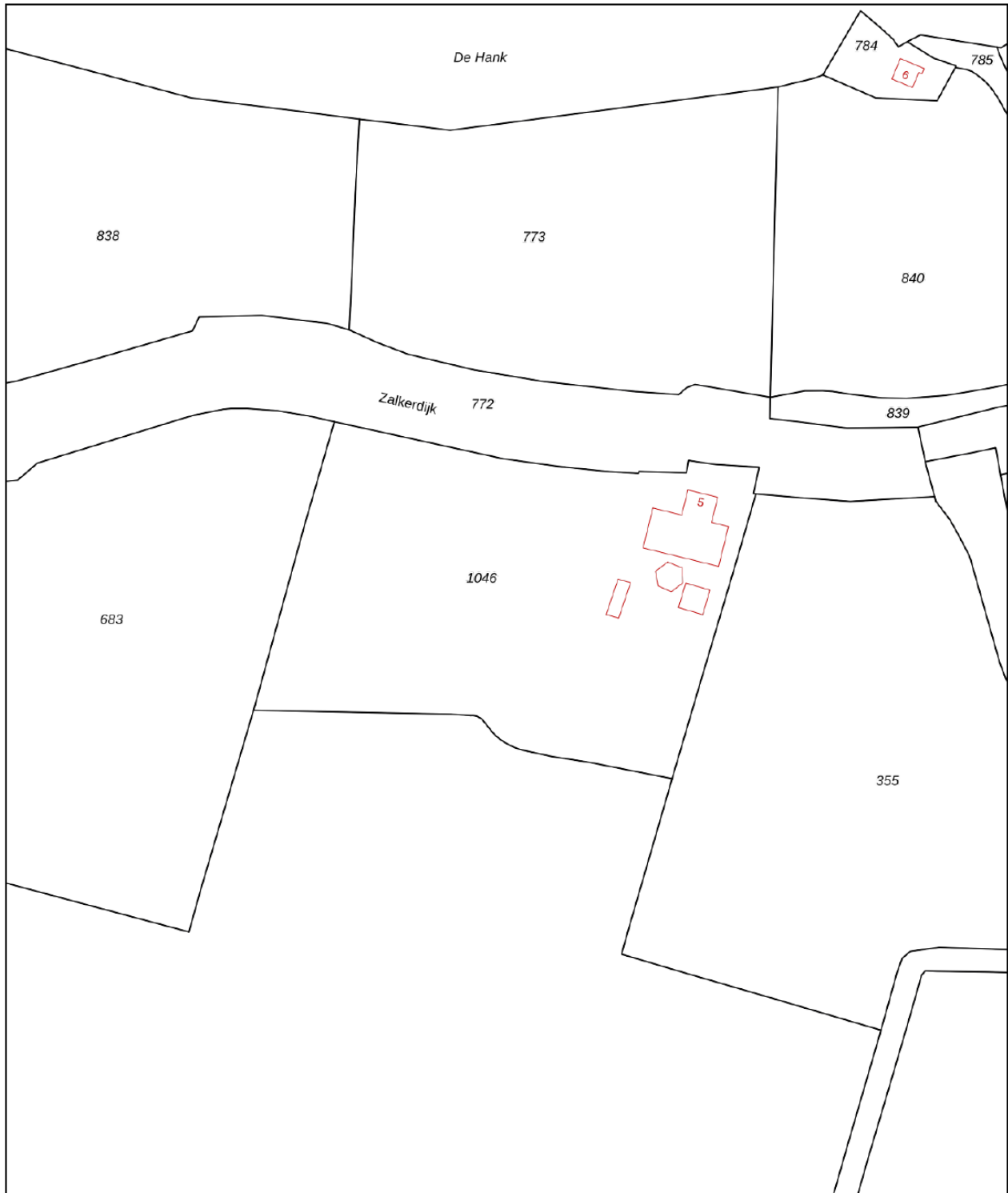
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl




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

Kadastrale kaart

Uw referentie: MSC



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente IJsselmuiden</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 1046</p> <p>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.</p>	
---	---	---

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 bedenkzeit maximaal drie dagen?

Nee, de bedenkzeit duurt minimaal drie dagen. Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenkzeit langer duren dan drie dagen. Op grond van de Wet wordt de bedenkzeit 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 bedenkzeit(*)

Maandag / Donderdag

Dinsdag / Vrijdag

Woensdag / Maandag

Donderdag / Maandag

Vrijdag / Dinsdag

Zaterdag / Dinsdag

Zondag / Woensdag

(*) behoudens algemeen erkende feestdagen

Mag er ook een bedenkzeit voor de verkoper worden opgenomen?

In principe wel. Het betreft echter geen wettelijke bedenkzeit, 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!

Hieronder vindt u onze gegevens nog even op een rij:

VSO makelaars



Marco Schrijver
Vastgoedadviseur en beleggingsadvies

M 06 82 93 69 84
E m.schrijver@vsomakelaars.nl

vastgoed
in't groen

www.vsomakelaars.nl | info@vsomakelaars.nl | 088 3 180 180



Scan voor mijn gegevens



vastgoed
in't groen



Een uitgestrekt werkgebied
met een duidelijke focus

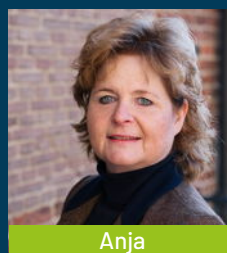
vastgoed
in't groen



Otto



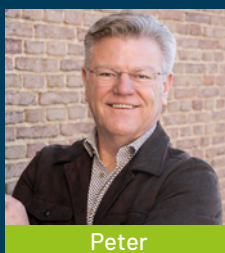
Thijs



Anja



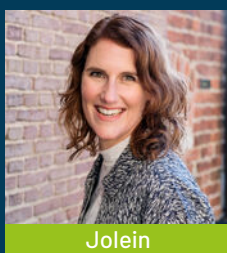
Willy



Peter



Gerrit



Jolein



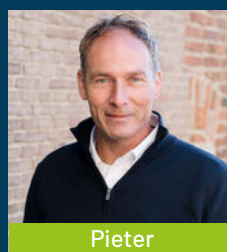
Kelly



Peter



Jan Willem



Pieter



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



Moniek



Johan



Marco



Wina



Davine



Herbert



Stephan



Mark



Johan



Inge



Monique



Isa



Gerard



