



De Landerije®

makelaars en adviseurs



Herenboerderij
Het Grapendaal

Welsum
Veldweg 1

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Welsum



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Welsum Veldweg 1

Vraagprijs € 1.475.000,- k.k.

Monumentaal wonen tussen de landerijen

Aan een stille landweg in Welsumerveld staat herenboerderij Het Grapendaal, een woonboerderij uit 1892 die zijn leeftijd draagt als een eretitel. De statige gevel kondigt al van verre aan dat dit geen gewone woning is. Wie de voordeur opent, betreedt een wereld waarin geschiedenis tastbaar is: de ruime hal met marmeren accenten en lambrisering, de hoge plafonds die lucht en licht de ruimte geven. Dit gemeentelijk monument onderscheidt zich niet alleen door zijn architectuur, maar door de zeldzame gave om indruk te maken zonder te imponeren.

Ruimte voor wonen en werken

Binnen ontvouwt zich een interieur dat authentieke rijkdom verbindt met hedendaags wooncomfort. In de televisiekamer trekt een zwart marmeren schouw en een prachtig ornamenten stucplafond de aandacht. De landelijke woonkeuken ademt vakmanschap: een houten balkenplafond, werkbladen van Belgisch hardsteen en afwerking in massief hout nodigen uit tot lang tafelen. Vanuit de woonkamer valt daglicht breed naar binnen door een grote glazen pui, die uitkijkt op een laan van bomen in het voorjaar omzoomd door talloze stinsenplanten. Een feest van kleur. Het bakhuis biedt mogelijkheden als werkplek of theehuis; de royale kapschuur verruimt de opties verder.

*Herenboerderij
Het Grapendaal: tijdloos
wonen aan de IJssel*

Buurtschap Welsumerveld

Het buitenleven is hier even rijk als het interieur. Ruim een hectare terrein met monumentale bomen, een rozenlaantje en een heldere vijver vormt de groene omgeving van het dagelijks leven. Gelegen in het buurtschap Welsumerveld, op ruime afstand van de dijk, met de IJssel en haar uiterwaarden op fietsafstand, combineert deze plek landelijke stilte met een verrassend centrale ligging.





Welsum

Rustiek buurtschap met landelijke allure

Het buurtschap Welsummerveld ligt in de gemeente Olst-Wijhe, tussen de steden Zwolle en Deventer, aan de westzijde van de IJssel. Het gebied kenmerkt zich door een rustige, landelijke omgeving met een lage bebouwingsdichtheid en veel open ruimte. De ligging buiten de bebouwde kom zorgt voor een beschutte sfeer met vrij uitzicht over landerijen en uiterwaarden. Het buurtschap heeft een kleine gemeenschap en ademt een traditionele agrarische sfeer, passend bij de aanwezigheid van monumentale boerderijen zoals deze herenboerderij. De nabijheid van de IJssel en de dijken biedt mogelijkheden voor wandelingen en recreatie in de natuur. De regio is rijk aan historie, met diverse monumenten en cultuurhistorische elementen die het landschap vormgeven. Dit maakt het gebied aantrekkelijk voor liefhebbers van rust, ruimte en authentieke woonomgevingen.

Voorzieningen en natuur in de regio

De regio rondom Welsummerveld biedt een mix van landelijke voorzieningen en natuurrijke gebieden. Terwolde en Olst zijn gelegen op 10 en 15 autominuten. Welsum en Terwolde beschikken over basisscholen en winkels. Deventer en Zwolle, die binnen 20 tot 30 minuten met de auto bereikbaar zijn. Sportfaciliteiten variëren van tennis- en voetbalclubs

*Een regio waar
historie en natuur
samenkomen*

tot paardensport en golfbanen in de omgeving. Voor natuurliefhebbers zijn er uitgestrekte uiterwaarden, bossen en wandelroutes langs de IJssel. De aanwezigheid van fruitboomgaarden en agrarische percelen draagt bij aan het landelijke karakter. Daarnaast zijn er recreatiemogelijkheden zoals fietsroutes en watersport op de IJssel. De combinatie van voorzieningen en natuur maakt de locatie geschikt voor wie rust zoekt zonder in te leveren op bereikbaarheid en comfort.

Goede bereikbaarheid

De woonboerderij is gunstig gelegen tussen Zwolle en Deventer, met directe toegang tot de A50. De rustige landweg waaraan het huis ligt, zorgt voor privacy en weinig verkeer. Openbaar vervoer is beschikbaar via buslijn 170 naar Epe en via NS-station Olst, vanwaar treinverbindingen naar Zwolle en Deventer. De reistijd naar Zwolle en Deventer bedraagt ongeveer 20 minuten per auto,



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij, vrijstaand
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1892
Ligging	Buurtschap Welsummerveld, aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, landelijk, op prettige afstand van de dijk.
Bereikbaarheid	Ligging tussen Zwolle en Deventer, westzijde van de IJssel, auto, (via A50) openbaar vervoer: bus naar Epe, via pont naar NS-station Olst.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	288 m ²
- overige inpandige ruimte	19 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
- externe bergruimte	35 m ²
Inhoud	1.283 m ³
Perceeloppervlakte	10.625 m ²
Aantal kamers	8 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2, plus kelder
Unique buying reasons (UBR):	<ul style="list-style-type: none">• Recent verbouwd en geïsoleerd in 2019 en 2022;• Modern comfort met authentieke materialen en fraaie afwerking;• Vrije uitzicht aan voor- en achterzijde;• Groot eigen perceel circa 1 ha, met siertuin en dierenweide;• Kapschuur en carport (nieuw);• Bakhuus, klein losstaand bijgebouw naast de boerderij;• Op royale afstand van de dijk aan rustige doodlopende weg.

Globale gegevens

Parterre	Entree/hal, TV-kamer, studeerkamer, garderobe, toilet, woon- eetkamer, keuken, bijkeuken en living.
Verdieping	Overloop, drie slaapkamers en badkamer.
Kelder	Kelderberging.
Tuin	Voortuin, oprit, parkeerplaatsen, kapschuur/carport, achtertuin, wei, bakhuisje en zijtuin.





Indeling

Begane grond

Entree

De ruime entreehal is voorzien van een marmeren vloer, lambrisering en stucwerk. De hoge plafonds en authentieke paneeldeuren geven een voorname indruk die aansluit bij de monumentale status van de woning.

Toilet

Voorzien van terrazzo tegels, hangcloset en fontein. Een authentiek raam dat zicht bood naar de voormalige stalruimte.





Eetkamer

Met houten vloeren, natuurstenen schouw en grote ramen die zicht geven op de tuin en het omliggende landschap. De ruimte is licht en ruim opgezet.





Televisiekamer

Deze kamer heeft een originele houten vloer, een prachtig stucplafond met ornamenten en een marmeren schouw met een losstaande houtkachel. De ramen bieden uitzicht over de landerijen aan de voorzijde.







Werkkamer

In gebruik als studeerkamer en bibliotheek, met originele houten vloer. De werkkamer is zowel vanuit de hal als de televisiekamer toegankelijk.





Keuken

Landelijke keuken van ECO Keukens met een keramische tegelvloer in houtlook. De keuken is ambachtelijk gemaakt van hout met Belgisch hardstenen werkbladen, voorzien van een elektrische cooker (AGA), inbouwapparatuur van A-merken. Het werkeiland heeft een geïntegreerde ronde ontbijt tafel.

Berging/bijkeuken

Praktische ruimte met keramische tegels, witgoedaansluitingen, meterkast en technische ruimte met cv-ketel en vloerverwarming.







Woonkamer

Ruime living met keramische tegels in houtlook, een hout- en balkenplafond en een grote glazen pui met bovenlicht. Het uitzicht over het achterland is vrij en groen, met zicht op een bomenlaan en stinsenplanten.









Kelder

Voorraad- en bergruimte met een hoogte van 1,78 meter, beton en pleisterwerk, voorzien van ventilatie via koekoekopeningen.



Indeling

Verdieping

Overloop

Met eiken vloerdelen, stucwerk en openslaande deuren naar een balkon. Via een vlizotrap is de bergingszolder bereikbaar.

Drie slaapkamers

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers, elk met een eigen karakter. De master bedroom is ruim opgezet met vloerbedekking, een praktische inloopkast en twee Velux dakramen en heeft een bijzonder detail: het raam aan de achterzijde was oorspronkelijk het hooiluik van de boerderij.

De tweede slaapkamer heeft een laminaatvloer, een dakkapel met dubbel raam en eveneens een Velux dakraam, wat zorgt voor ruim daglicht. De derde kamer is met laminaatvloer en stucwerk afgewerkt en is zowel als slaapkamer als werkkamer in te richten.

Badkamer

Moderne badkamer met keramische tegels, vloerverwarming, inloopdouche met regendouche, badkamermeubilair van ECO Keukens.









Buiten

Oprit

Ruime grindoprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, toegang via een rustige doodlopende landweg.

Voortuin

Klassiek aangelegd met een grindoprijlaan, meerdere monumentale bomen en symmetrische beplanting waaronder hortensia's, kornoelje en rhododendrons. Vormgesnoeide hagen zorgen voor structuur en privacy. De tuin is voorzien van een grondwaterput met pomp en een beregeningsinstallatie (met elektrische besturing).

Achtertuintuin

Diverse siertuinen met een vijverpartij, fruitbomen zoals appel, peer, pruim en kers.

Garage/kapschuur

Vrijstaande houten kapschuur met een afgesloten schuurgedeelte en carport, gebouwd door Geldersche houtbouw, geschikt voor meerdere voertuigen en opslag.

Bakhuisje

Losstaand bijgebouw van steen met zadeldak en betonnen vloer, geschikt als hobbyruimte, kantoor of theehuis, met eigen terras.

Weide

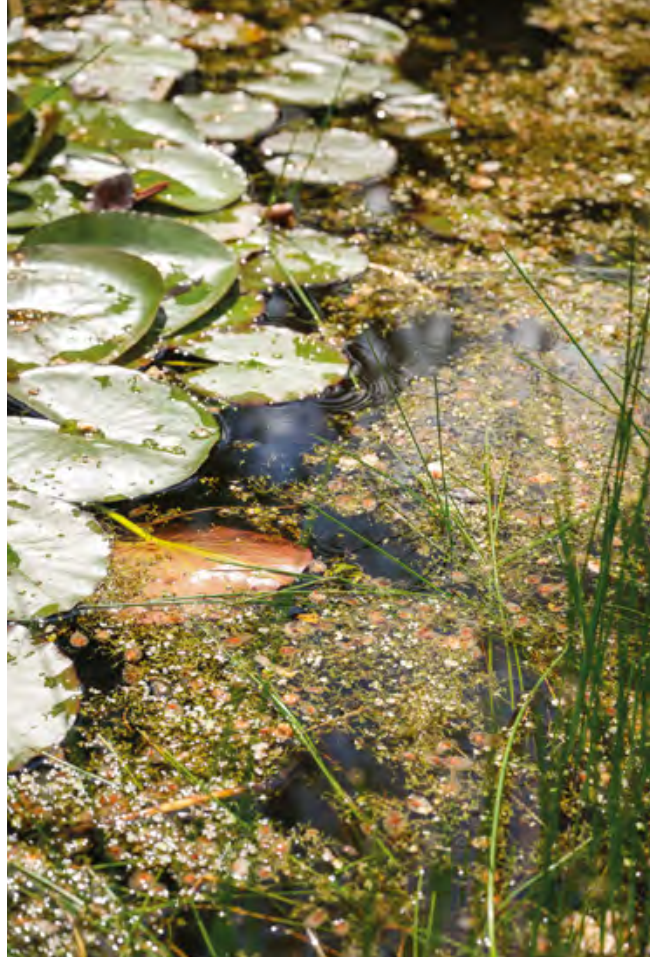
Groot weiland op eigen terrein, geschikt voor het houden van kleinvee, omgeven door hagen en bomen voor beschutting.















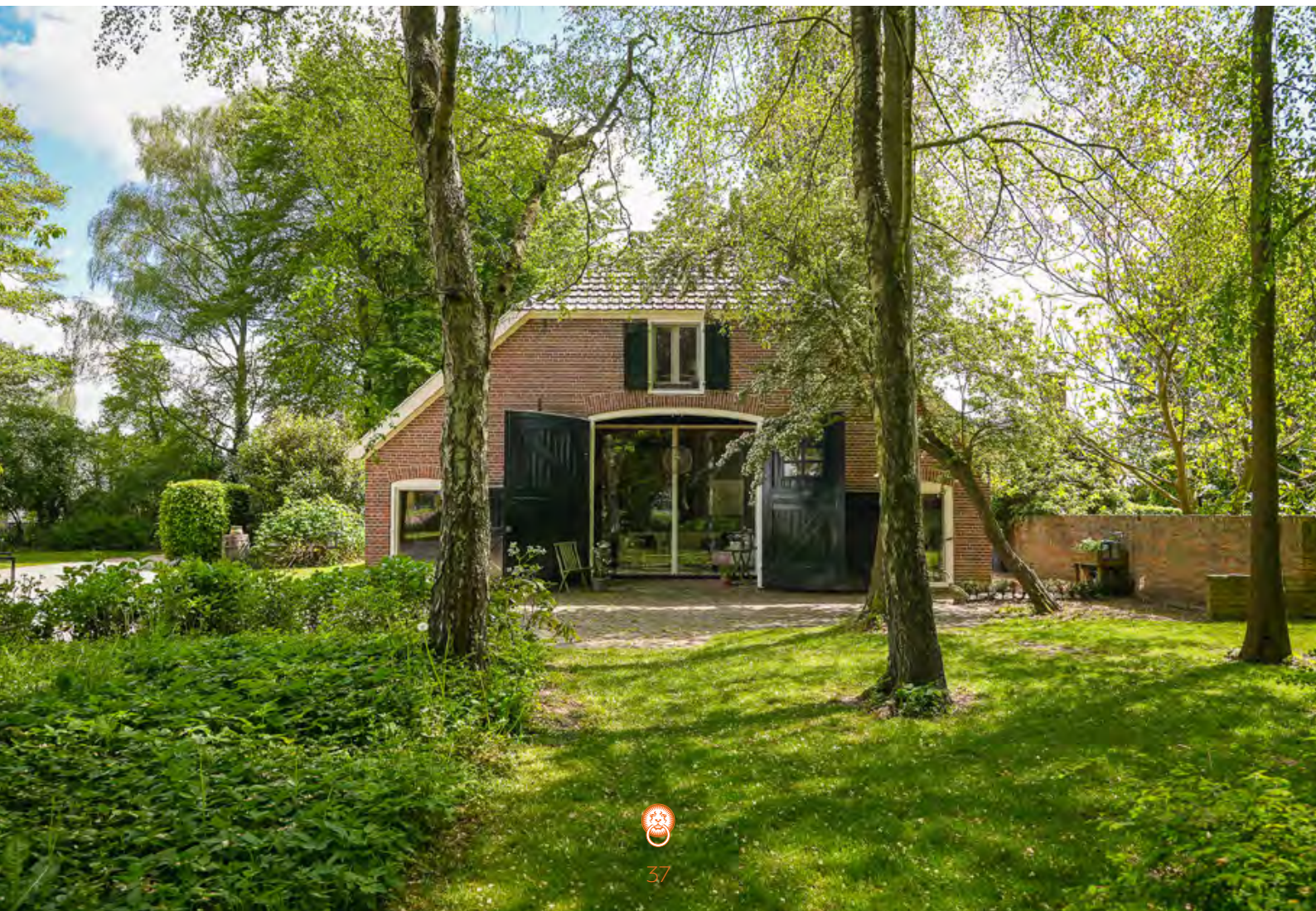














Bewoners vertellen

Zodra je de IJsseldijk volgt en het landschap zich opent, voel je het direct: hier vertraagt het leven. Onze monumentale herenboerderij Grapendaal ligt op een magische plek in het buitengebied, waar rust, ruimte en natuur vanzelfsprekend samenkomen. Het bijzondere licht van zon en maan speelt door alle ruimtes van het huis en geeft iedere kamer een eigen sfeer en karakter.

De boerderij is idyllisch en schilderachtig, met zorgvuldig behouden authentieke details die de ziel van het huis voelbaar maken. Niet voor niets werd voormalig bewoner en kunstschilder Jaap Nieuwenhuis geïnspireerd om alle kamers van het huis in aquarel vast te leggen in zijn boek: 'Portret van een huis'.

Na onze aankoop hebben wij de woning met veel liefde volledig gerenoveerd, met respect voor het monumentale karakter én

voor de omgeving. Achter de deur ontvouwt zich nu een uitzicht dat iedere dag opnieuw voelt als een levend schilderij: een bomenlaantje waar hazen, fazanten en talloze vogels zich laten zien. Hier ervaar je voortdurend het gevoel: wij zijn natuur!

Ook de oorspronkelijk aangelegde Engelse tuin hebben wij zoveel mogelijk in ere hersteld. In elk seizoen biedt deze plek schoonheid, verstillend en ruimte om te genieten. Voor kinderen is dit een droomomgeving om op te groeien: vrij spelen, dieren verzorgen en de seizoenen beleven. Er is een stalletje voor kleine boerderijdieren, een bostuin en een kippenhok.

Voor ons was dit huis liefde op het eerste gezicht. We hopen dat de nieuwe bewoners deze bijzondere plek met dezelfde aandacht, passie en liefde zullen omarmen en er net zulke dierbare herinneringen zullen maken als wij.



Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij bestaat uit een T-vormige rechthoek met twee bouwlagen onder een samengesteld dak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal' een bouwmethode waarbij de constructie direct op de draagkrachtige ondergrond (vaak een zandlaag) rust.
Vloeren	De vloer op de begane grond is van beton, hout of natuursteen, de vloeren van de verdieping zijn van houtdelen op houten balken.
Gevels en binnenmuren	Veelal voorzetwanden.
Kap	Samengesteld dak: voorhuis mansarde dakpannen/bitumen, achterhuis zadeldak pannen.
Ramen, deuren en kozijnen	Hout, behalve de aluminium schuifpui-lichtstraat in de living.
Installaties en voorzieningen	CV-verwarming, mechanische ventilatie, bliksem afleiders, grondwater put en pomp, elektrische besturing beregening.
Isolatie	Waar mogelijk: vloer keuken & living, dak, glas HR+, muren voorhuis onbekend.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het woonhuis is in 1892 gebouwd volgens de toenmalige geldende bouwregelgeving en in 2019 en 2022 verbouwd en gerenoveerd; het verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.</p> <p>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.</p>
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en internet (glasvezel).



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Olst, sectie G, nummer 2679, groot 10.625 m².



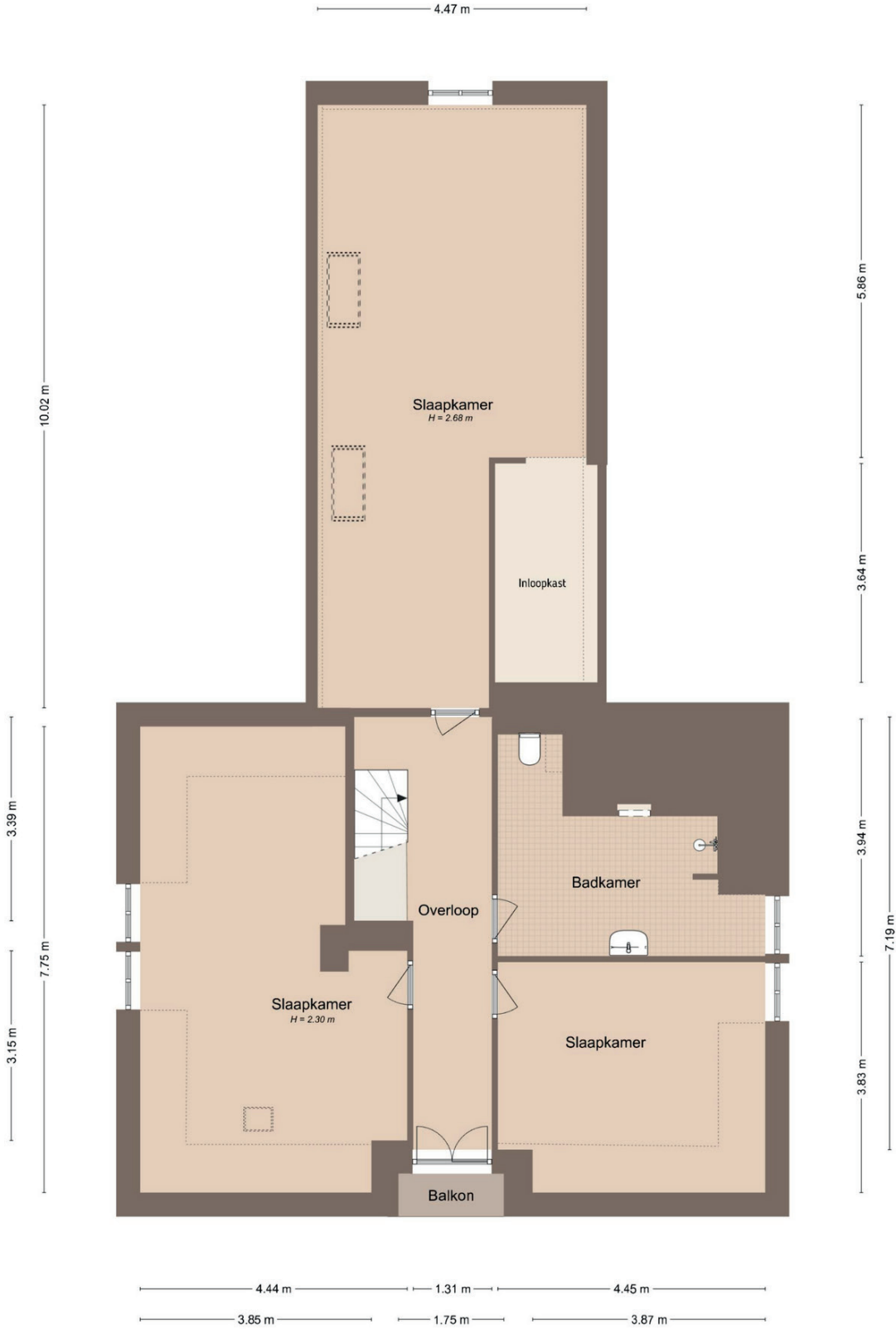
Plattegronden

Begane grond



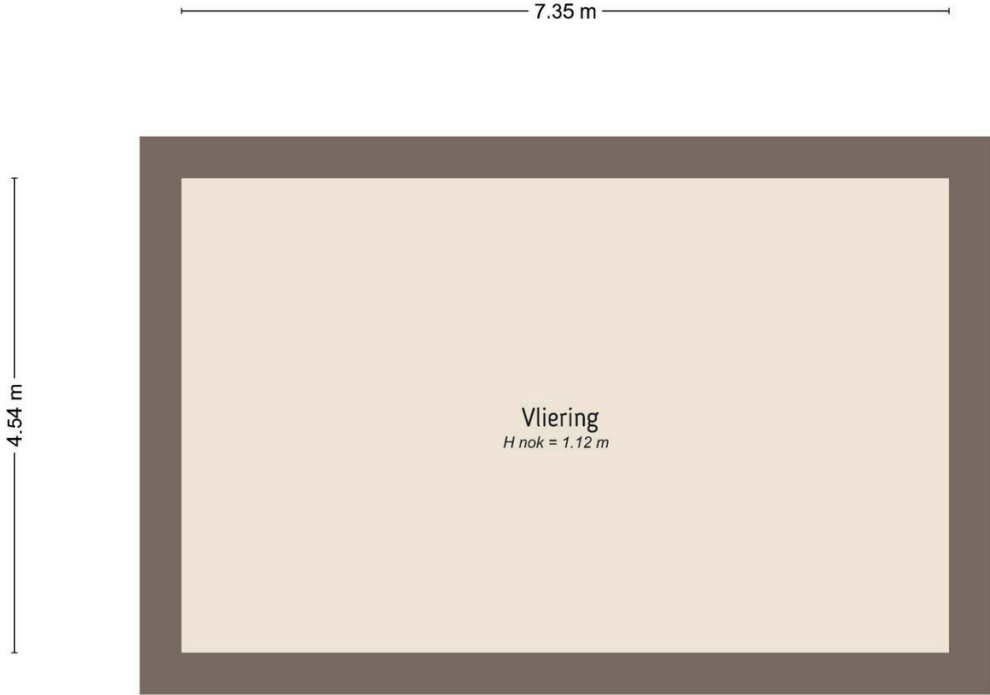
Plattegronden

Eerste verdieping



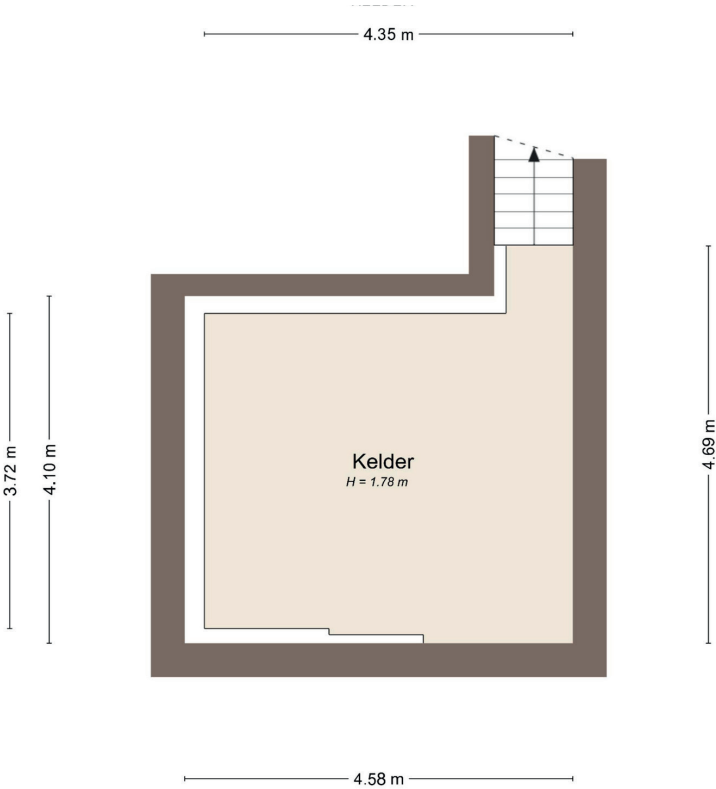
Plattegronden

Vliering



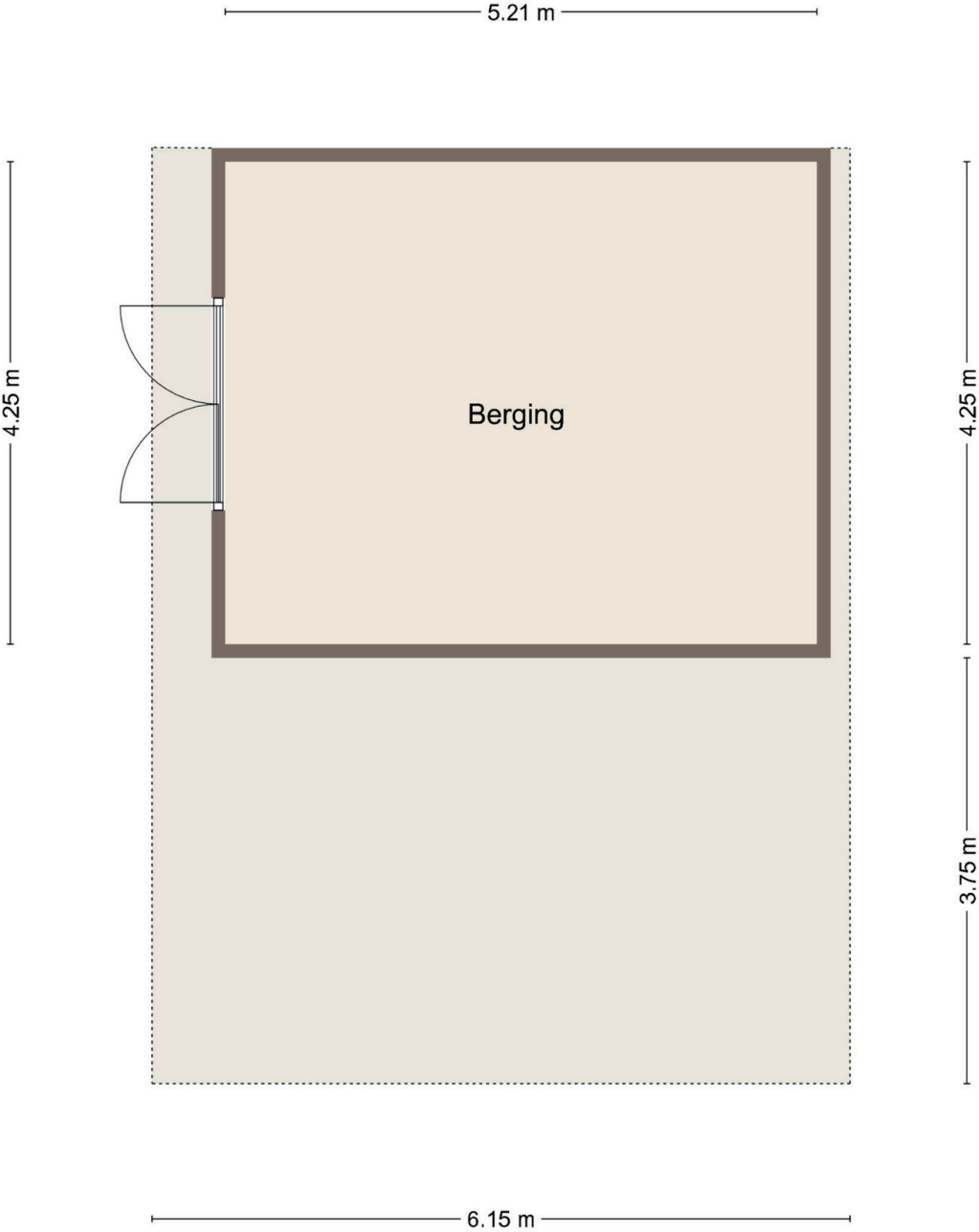
Plattegronden

Kelder



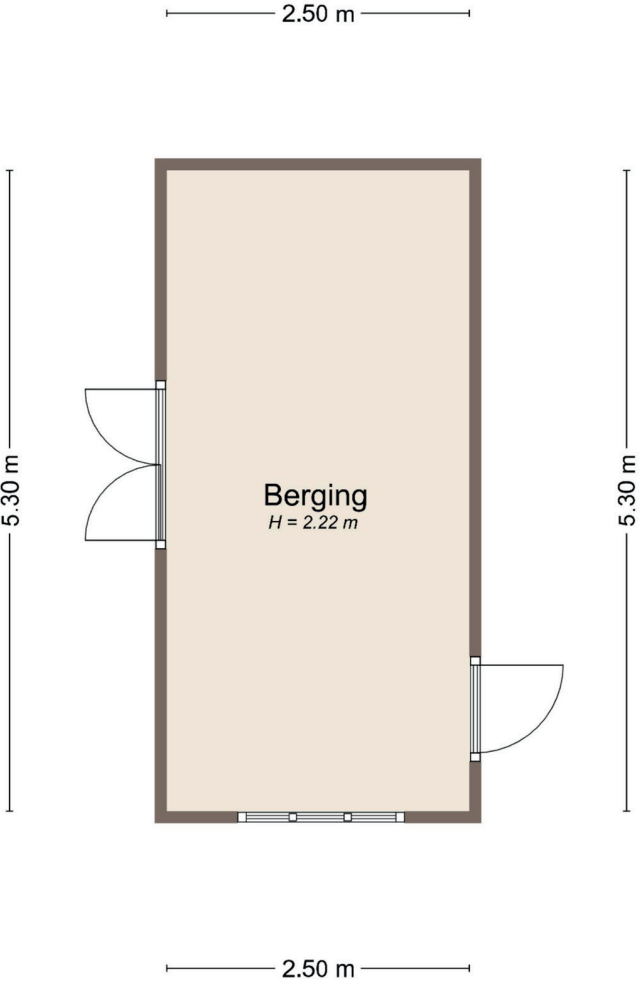
Plattegronden

Berging



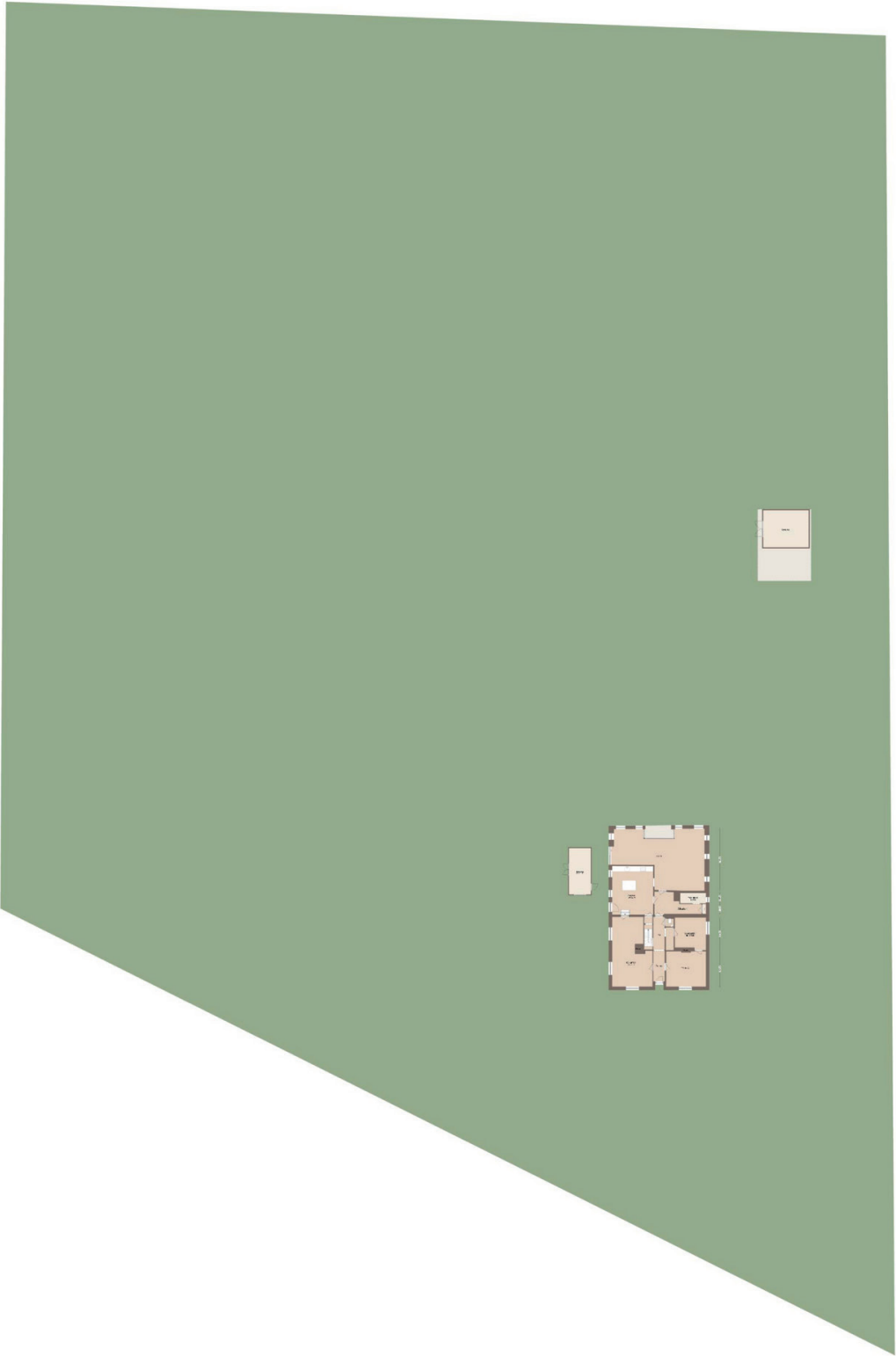
Plattegronden

Bakhuisje



Plattegronden

Situatie



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 Olst-Wijhe, tel. 14 0570 www.olst-wijhe.nl.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen.

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 NLO01419826B31