

# Buitenwonen<sup>®</sup>

Makelaars met verstand van het échte buitenleven



Oerdijk nabij 118, Schalkhaar



### Unieke bouwkaavel in het buitengebied van Deventer/Schalkhaar

Op een prachtige locatie in het buitengebied tussen Deventer en Schalkhaar, op steenworpafstand van woonwijk De Vijfhoek, ligt deze royale bouwkaavel van circa 2.700 m<sup>2</sup>. Een unieke kans voor wie vrijstaand wil wonen midden in het groen, met volop rust, ruimte en privacy, maar toch nabij alle dagelijkse voorzieningen. De kavel is idyllisch gelegen tussen de weilanden, direct naast de Zandwetering, en biedt een fraai vrij uitzicht over het omliggende landschap. Hier woont u in alle rust, terwijl de levendigheid van Deventer, Schalkhaar en voorzieningen zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten zich op korte afstand bevinden.

Een bijzondere mogelijkheid om uw droomwoning te realiseren op een schitterende plek waar buiten wonen en bereikbaarheid perfect samenkomen.

# Oerdijk nabij 118 Schalkhaar

---

Volgens de geldende mogelijkheden mag op het perceel een woning worden gerealiseerd van maximaal circa 750 m<sup>3</sup> en een bijgebouw/schuur van 100 m<sup>2</sup>. Nutsvoorzieningen (elektra, water en riolering) zijn aanwezig op het perceel. De koper dient zelf voor de aansluitingen te zorgen. Daarnaast dient koper zelf zorg te dragen voor de aanplant op het erf, zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan.

Het veharde toegangspad langs nummer 118 leidt naar het nieuwe erf dat ligt achter de bestaande woning. De woning mag op een prachtige plek gebouwd worden met uitzicht op de Zandwetering. De nieuwe woning ligt grotendeels in het natuurlijke grasland.













# Uit de Welstandsnota

Het erf biedt ook ruimte voor een (dieren)weitje. Rondom het erf wordt een haag aangeplant.

---

Op deze locatie is een sobere vormgeving van de gebouwen wenselijk. Het zijn gebouwen met een eenduidige hoofdmassa met een eenvoudige dakvorm, bijvoorbeeld een zadeldak. De toe te passen kleuren zijn natuurlijk en terughoudend. De uitstraling van de gebouwen is hedendaags landelijk.

Uit de Welstandsnota:

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen;
- Enkelvoudige hoofdvorm met eventueel daaraan ondergeschikte delen;
  - Gebouwen dienen te zijn voorzien van een dakoverstek;  
Woning: traditionele kapvorm;

Materiaalgebruik

Gevels: baksteen/hout;

Dak: pannen/riet;

Kleurgebruik

Gevels: rood/roodbruin;

Dak: rood/grijs/zwart;













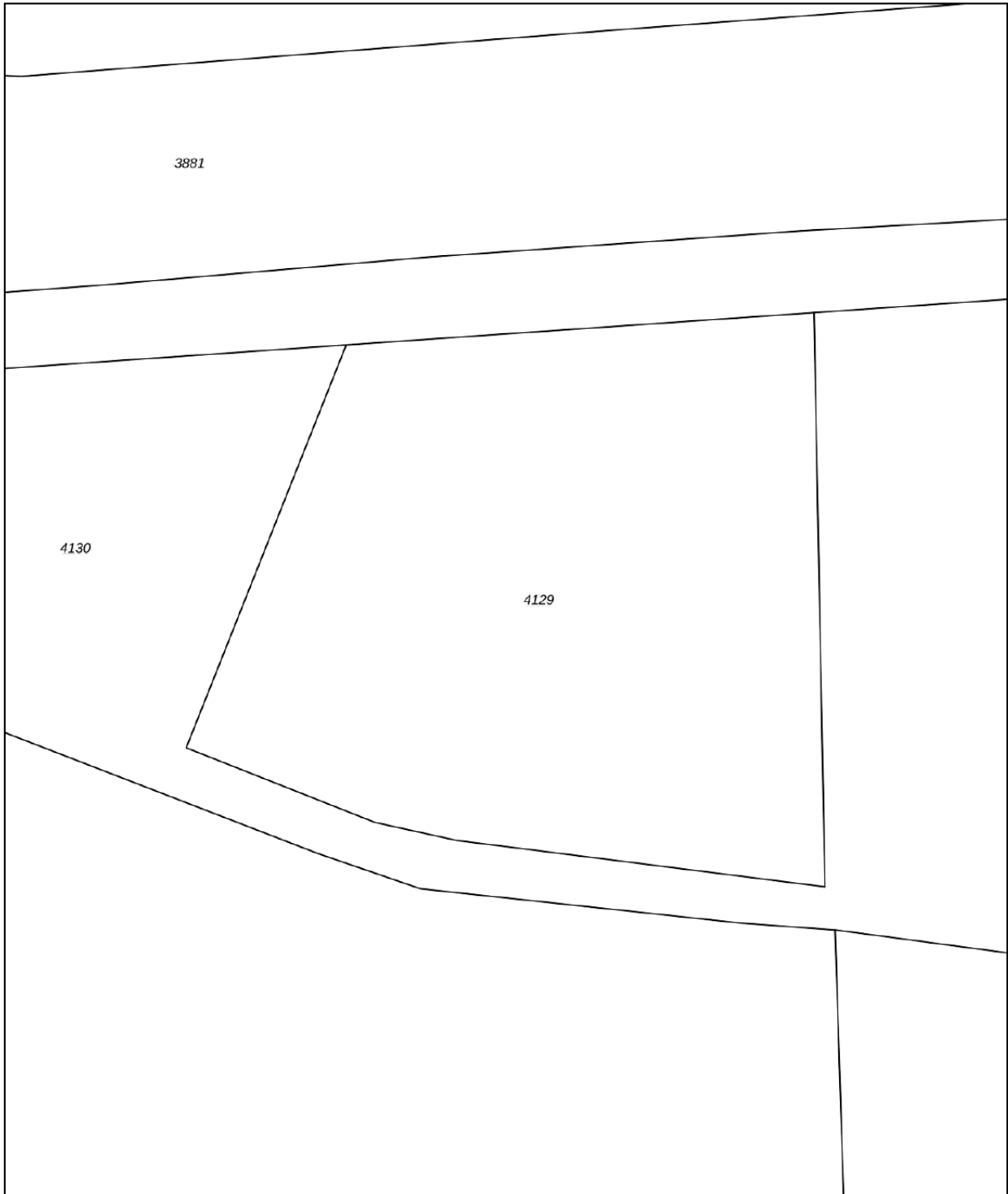



# Overzichtstekening



Kadastrale kaart

Uw referentie: oerdijk



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Diepenveen	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4129	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Algemene informatie

## Algemene informatie

Zojuist heeft u een brochure ontvangen van een door Buitenwonen aangeboden pand. De verkoper, onze opdrachtgever, heeft besloten om het pand exclusief via ons kantoor te koop aan te bieden. Dit betekent dat als u meer informatie wenst of een afspraak wilt maken voor een (2e) bezichtiging, u hiervoor contact op kan nemen met ons kantoor. Ons telefoonnummer is 0570-591007 (Buitenwonen Oost) of 0592-390322 (Buitenwonen Noord).

## Pand bekijken

Voor u besluit om een bepaald pand te kopen, dient u ook te letten op de omgeving, de buurt en de omliggende panden. U mag gerust kieskeurig zijn. Als kopende partij heeft u een wettelijke onderzoekplicht naar alle zaken die voor u belangrijk zijn en kunt u zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die u zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Vanzelfsprekend kunnen wij u doorverwijzen naar de desbetreffende instanties of deskundigen. U mag verwachten dat melding plichtige zaken gemeld zullen worden, tenminste voor zover ze bij verkoper of makelaar bekend zijn. Het geeft echter geen garantie voor het aan- dan wel afwezig zijn van eigenschappen. Van de meeste panden zijn kadastrale gegevens, een bestemmingsplan en een eigendomsbewijs beschikbaar.

## (Agrarische) bestemming

Veel Buitenwonen-objecten worden of werden agrarisch gebruikt. Als u een door Buitenwonen aangeboden object koopt, krijgt u het geleverd met de vigerende bestemming. Het onderzoeken en nagaan van de mogelijkheden om het pand te gebruiken zoals u dat wilt, behoort uitdrukkelijk tot de onderzoek plicht van de koper. Buitenwonen adviseert u om bij koop van een object met een agrarische bestemming informatie in te winnen bij de gemeente, zeker als u bouw- of verbouwplannen heeft. Voor woonhuizen bedraagt de overdrachtsbelasting 2% echter voor (aanhorige) grond en overige opstallen kan de overdrachtsbelasting 10,4% bedragen.

## Interesse en nu?

Indien u het pand met één van onze makelaars heeft bezichtigd en u heeft interesse, kunt u een bod op het pand uitbrengen. Een bieding kunt u mondeling doorgeven, u mag dit telefonisch of per mail doen. Tevens is het verstandig om vooraf contact met ons op te nemen of er bijzonderheden betreffende het biedsysteem bestaan en of wij nog "vrij" zijn met de woning. Een bieder kan niet afdwingen dat hij in onderhandeling is. Men is pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Men is niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper zal overleggen. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. Een makelaar mag ondanks onderhandelingen doorgaan met de bezichtigingen bij het pand. Verkoop/koop komt niet eerder tot stand nadat over alle hoofdzaken en details overeenstemming is bereikt en deze schriftelijk is vastgelegd.

## Geen interesse?

Indien dit object toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij voor u op zoek gaan naar een woning in het NVM-uitwisselingsstelsel. Mochten wij geen reactie van u ontvangen dan zal een van onze medewerkers contact met u opnemen om te bespreken of deze woning aan uw wensen voldoet, of dat wij wellicht een ander object in de verkoop hebben of krijgen, die dat wel doet. Mocht u op dit moment eigenaar zijn van een eigen woning dan geven wij u graag een indicatie van de te verwachten opbrengst en een inzicht in de verkoopmogelijkheden. Naast het samenstellen van deze brochure doen wij nog veel meer voor u om een woning te verkopen. Hierover informeren wij u graag in een vrijblijvend gesprek.

### Koopakte

Na de bovengenoemde overeenstemming wordt door ons kantoor een koopakte opgesteld. Tenzij de verkoper anders bepaalt, wordt er een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom als zekerheid voor de verkoper in de akte opgenomen. Indien van toepassing wordt de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen. In overleg kunnen er eventueel ontbindende voorwaarden opgenomen worden. Als de koper ontbinding inroept, omdat hij geen financiering kan verkrijgen, dan dient hij dat goed gedocumenteerd te doen. Vanzelfsprekend is het verstandig en gaan wij er ook vanuit dat u, voordat u een bieding doet, uw financiële situatie goed op een rij heeft gezet.

In de koopovereenkomst zullen wij standaard een waarborgsom van 10% van de koopsom opnemen. Bij oudere woningen wordt ook een ouderdomsclausule en asbestclausule opgenomen.

### Kosten koper

Tenzij anders vermeld is de verkoopprijs kosten koper. Dit wil zeggen dat de kosten voor het in eigendom verkrijgen van het pand voor rekening van de koper zijn. Dit betreft vaak de overdrachtsbelasting (10,4%, 2% of 0%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers, de kadasterkosten en de afsluitprovisie. De makelaarscourtage komt niet voor rekening van de koper. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn object te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst. De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper en niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Hoewel deze verkoopbrochure door ons met de nodige zorgvuldigheid is samengesteld, wordt voor eventuele onjuistheden noch door Buitenwonen, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen. Alle verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De eventuele in deze brochure opgenomen plattegronden, tekeningen, situatieschetsen en dergelijke dienen uitsluitend ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Eventueel aangegeven maten zijn indicatief en dienen ter plaatse te worden nagemeten en kunnen eveneens afwijken van de werkelijkheid.



**John Vrielink**  
NVM makelaar



**Daniëlle Leerkes**  
NVM makelaar



**Erica Assenberg**  
Aankoop coördinator



**Sem Duineveld**  
Makelaar in opleiding



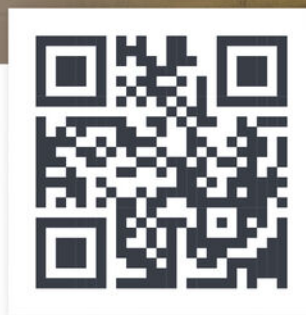
**Annefleur Vrielink**  
Makelaar in opleiding



**Jort ten Dam**  
Medewerker binnendienst



*meer info  
& contact* →



**WV**  
**WUNDERINK**  
FINANCIEREN & VERZEKEREN

Kantooradres:  
Deventerweg 14  
7213EH Gorssel

T 085-4019552  
M info@wunderink.nl  
**WUNDERINK.NL**

# Buitenwonen®

Makelaars met verstand van het échte buitenleven

Welle 10, 7411 CA Deventer

T (0570) 591 007 | [info@buitenwonen.nl](mailto:info@buitenwonen.nl) | [www.buitenwonen.nl](http://www.buitenwonen.nl)

Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.buitenwonen.nl](http://www.buitenwonen.nl)



NWWI