



DEDEMSVAARTSEWEG-ZUID 13

LUTTEN

TE KOOP

In het prachtige buitengebied van Lutten staat dit veelzijdige object: een authentieke woonboerderij met aangebouwd bedrijfsgedeelte en meerdere bijgebouwen, op een ruim perceel. Een locatie met vele mogelijkheden voor wonen, werken en ondernemen.



KANTOOR OOST OVERIJSSSEL

Gravenlandweg 17
7675 TB Bruinehaar
T: 0546 - 565 158
E: info@agriteam-oost.nl
www.landelijk-wonen.nl

Landelijk-wonen.nl is een initiatief van Agriteam makelaars en taxateurs.
Agriteam makelaars en taxateurs is een uniek samenwerkingsverband van zelfstandige makelaars gespecialiseerd in agrarische bedrijven en in landelijk wonen. Hun kennis, ervaring en netwerk worden volledig ten dienste van de klant ingezet.

De makelaars van Agriteam makelaars Oost Overijssel zijn als geen ander thuis in dit buitengebied. Eerlijk en open in hun benadering laten zij zich het best typeren als meedenkers en experts. Bij hen vindt u niet zozeer mooie woorden, maar inzet, transparante berekeningen, de keuzes en de gevolgen op een rij. Agriteam makelaars gaan in pak, maar wel met laarzen eronder.

1. Agriteam
Friesland
Allingawier 37
9001 LP Grou
T 088 - 170 00 00
E info@agriteam.nl

2. Agriteam
St. Annaparochie
Van Harenstraat 3
9076 BS St. Annaparochie
T 06 - 51836866
E jensma@agriteam.nl

3. Agriteam
Zuidlaren
Annerweg 32
9471 KV Zuidlaren
T 050 - 409 61 90
E zuidlaren@agriteam.nl

4. Agriteam
Flevoland
Duit 6
8305 BB Emmeloord
T 0527 - 621 403
E flevoland@agriteam.nl

5. Agriteam
Z.O. Drenthe
Weidemolen 2
7751 DZ Dalen
T 06-22795275
E lubbers@agriteam.nl

6. Agriteam
Noord-Holland
Wieder 8d
1648 GB De Goorn
T 072 - 503 97 97
E noordholland@agriteam.nl

7. Agriteam
Oost Overijssel
Gravenlandweg 17
7675 TB Bruinehaar
T 0546 - 565 158
E info@agriteam-oost.nl

8. Agriteam
Olst-Wijhe
Boxbergerweg 16 A
8121 PT Olst
T 0570-590900
E olst-wijhe@agriteam.nl

9. Agriteam
Deurningen
Vliegvelddstraat 49
7561 RV Deurningen
T 074 - 278 38 22
E vanhummel@agriteam.nl

10. Agriteam
Midden Nederland
Frankeneng 17h
6716 AA Ede
T 0318 619 209
E ede@agriteam.nl

11. Agriteam
West-Brabant
Postbus 31
4285 ZG Woudrichem
T 0183 - 307 975
E woudrichem@agriteam.nl

12. Agriteam
Peel- en Maasgebied
Breestraat 20
5845 AV Sint Anthonis
T 0485 - 387 300
E sintanthonis@agriteam.nl

13. Agriteam
Midden Brabant
Diessenseweg 105
5081 AH Hilvarenbeek
T 06 - 51525374
E vanhoof@agriteam.nl

14. Agriteam
Zeeland
Ruigendijk 2
4438 NM Driewegen
T 0113-655985
E vansabben@agriteam.nl

Agriteam
Centrale Organisatie
Allingawier 37
9001 LP Grou
T 088 - 170 00 00
E info@agriteam.nl
www.agriteam.nl



DEDEMSVAARTSEWEG-ZUID 13
LUTTEN

Soort woning	Karakteristieke vrijstaande woonboerderij
Bouwtype	Traditioneel
Energie label	F
Bouwjaar	1910, daarna meermaals verbouwd
Ligging	Landelijk
Woonoppervlakte	198 m ²
Perceel opp.	15.500 m ²
Inhoud	734 m ³
Bijgebouwen	
Aantal slaapkamers	4
Tuin	Rondom

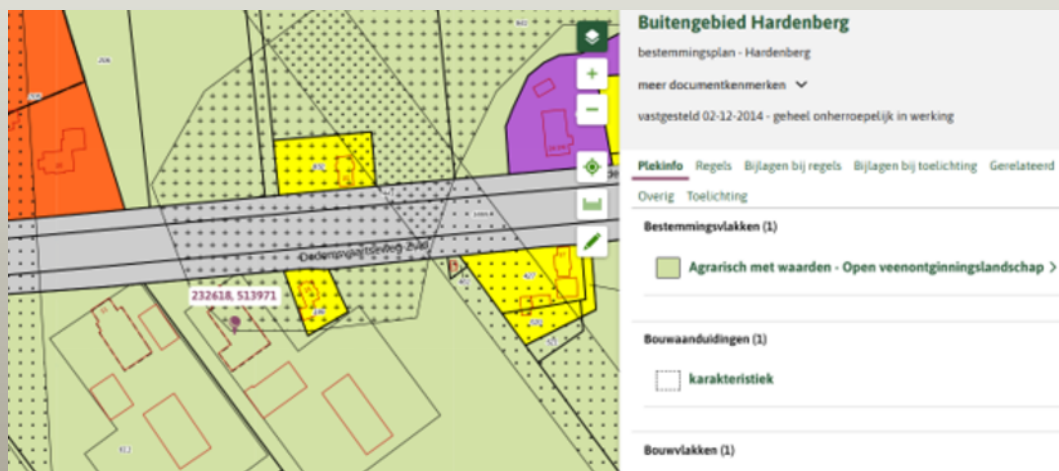
Vraagprijs
€ 895.000 k.k.

Omschrijving van de woonboerderij

De woonboerderij aan de Dedemsvaartseweg-Zuid 13, wordt aangeboden met ca. 01.55.00 ha a.c.a., waardoor er een ruim erf beschikbaar is. Daarnaast bestaat de optie om nog ca. 01.00.00 ha a.c.a. extra bij te kopen. Ideaal voor wie meer grond wenst voor paarden, kleinschalige landbouw of extra privacy.

Kadastrale gegevens

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Ambt-Hardenberg	R	620	25.610 m2
Totaal:			25.610 m2





De woonboerderij is gelegen aan de parallelweg van de Dedemsvaartseweg-Noord; de doorgaande weg tussen Lutten en Dedemsvaart.

Op het terrein bevindt zich een werktuigenberging, een ligboxenstal, een jongveeststal en een rijhal voor paarden met een aangrenzende paardenbak.

Over de omgeving

Lutten is een vriendelijk en landelijk gelegen dorp in de gemeente Hardenberg, provincie Overijssel. Het dorp biedt een rustige woonomgeving met volop ruimte, natuur en een hechte gemeenschap. Een goede combinatie voor wie comfortabel wil wonen in het buitengebied, maar toch de voorzieningen binnen handbereik wil hebben.

In Lutten en directe omgeving zijn diverse dagelijkse voorzieningen aanwezig, zoals een basisschool, sportverenigingen en lokale winkels. De nabijgelegen plaatsen Hardenberg, Dedemsvaart en Ommen bieden een compleet pakket aan winkels, horeca, middelbare scholen, zorgvoorzieningen en sportfaciliteiten.

De omgeving van Lutten staat bekend om haar groene karakter. Je vindt er wandel- en fietsroutes, natuurgebieden, recreatieplassen en diverse mogelijkheden voor buitenactiviteiten.

Lutten wordt ontsloten door regionale buslijnen richting Hardenberg, Dedemsvaart en Ommen. Vanuit Hardenberg is er een treinverbinding richting Zwolle en Emmen, waardoor de regio goed bereikbaar is. Het dorp ligt gunstig ten opzichte van belangrijke uitvalswegen: N34 richting Hardenberg, Ommen en Emmen en de N48 richting Hoogeveen en Zwolle. Hierdoor zijn zowel regionale als landelijke bestemmingen goed bereikbaar.

Omschrijving Woonboerderij

Deze authentieke woonboerderij, gebouwd rond 1910 en in de loop der jaren meerdere keren verbouwd, ademt de sfeer van de regio. Het traditionele karakter is behouden, terwijl het wooncomfort is verbeterd. Zo is in 2024 het complete dak vernieuwd. De boerderij beschikt over een royaal woonoppervlak van ca. 198 m² en een aangebouwd bedrijfsgebouwtje, waardoor wonen en werken hier moeiteloos samengaan.

Binnen is de woning traditioneel gebouwd, met betonnen en houten vloeren op de begane grond en een houten verdiepingsvloer. De gemetselde spouw- en steensmuren, zijn deels geïsoleerd. Het dak bestaat uit dakpannen op een met houten platen beschoten kap. De woning is voorzien van gedeeltelijke thermopane beglazing en wordt verwarmd via centrale verwarming met radiatoren. Uiteraard zijn alle nutsvoorzieningen aanwezig, waaronder gas, water, elektra, riool en glasvezel.

Het woongedeelte heeft een praktische indeling. Op de begane grond bevinden zich de hal, woonkamer, kantoor, keuken, slaapkamer, badkamer, toilet en een berging/achtergang. Vanuit de woonkamer openen twee openslaande deuren naar het terras, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Op de verdieping zijn een overloop en drie slaapkamers aanwezig.

Achter de woonboerderij ligt een indrukwekkend achterhuis, eveneens uit 1910 en door de jaren heen verbouwd. Met een gebruiksoppervlakte van ca. 513 m² biedt dit deel van het erf ongekend veel mogelijkheden. De constructie bestaat uit gemetselde spouw- en steensmuren en een traditionele houten gebintenconstructie, afgedekt met asbestvrije golfplaten.

Het achterhuis is ingericht met 11 paardenstallen, diverse opslagruimtes en een berging. Een deel van de schuur beschikt bovendien over een houten zolder, ideaal voor extra opslag of hobbymatig gebruik. Dit maakt het geheel uitermate geschikt voor paardenliefhebbers, ondernemers of iedereen die op zoek is naar ruimte en flexibiliteit.



Omschrijving Bijgebouwen

Naast de woonboerderij staan op het erf over meerdere functionele bijgebouwen, die samen een veelzijdig geheel vormen.

De ligboxenstal uit 1990 met een afmeting van ca. 29 m x 16,7 m (484 m²) biedt deze stal een royale werkruimte. De gevels zijn uitgevoerd in stalen damwandplaten op een stenen voet, met stalen spantconstructie en een dak van asbestvrije golfplaten. De stal is ingericht met 48 ligboxen voor grootvee, een melkstal, tanklokaal en heeft ca. 575 m³ mestopslag.

De jongveestal, oorspronkelijk gebouwd in 1910 en later meerdere keren verbouwd, heeft een oppervlakte van ca. 96 m² (12 m x 8 m). De stal is traditioneel uitgevoerd met gemetselde steensmuren, houten spanten en een dak van asbestvrije golfplaten. Ingericht met eenlingboxen en groepshokken op stro.

De werktuigenberging uit 2007 biedt een praktische opslagruimte van ca. 165 m² (16,5 m x 10 m). De gevels zijn uitgevoerd met stalen damwandplaten, met een volledig open voorzijde voor optimale toegankelijkheid. De stalen spantconstructie en het dak met asbestvrije golfplaten maken dit een duurzame en functionele ruimte voor het stallen van machines, materialen en landbouwvoertuigen.

De rijhal uit 2012 vormt een waardevolle toevoeging voor paardenliefhebbers. Met een afmeting van ca. 40 m x 17 m (680 m²) biedt de hal een royale trainingsruimte. De gevels bestaan uit stalen damwandplaten, en de constructie uit stalen spanten met een dak van asbestvrije golfplaten. Binnen is de rijhal voorzien van een zandbodem en een houten hoofslag, waardoor deze uitstekend geschikt is voor dagelijkse training, lessen of recreatief gebruik.

Voor het te verkopen object heeft de eigenaar een Melding Activiteitenbesluit gedaan voor het houden van 50 melkkoeien, 20 stuks jongvee en 7 paarden. Dit biedt mogelijkheden voor het houden van dieren op de locatie.

Samenvattend, vraagprijs en levering

Kortom deze stijlvolle, authentieke woonboerderij met meerdere bijgebouwen, gelegen in het groene en rustige buitengebied, is een unieke kans. Het geheel ademt karakter en biedt tegelijkertijd volop ruimte voor moderne woonwensen. Dankzij de royale opzet en de diverse bijgebouwen zijn er veel mogelijkheden voor wonen, werken, hobby's of het realiseren van toekomstplannen.

Vraagprijs en levering

AANVAARDING: In overleg

VRAAGPRIJS: € 895.000 k.k.

BEZICHTIGING: Uitsluitend na afspraak met Agriteam makelaars Oost Overijssel B.V.

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak voor een bezichtiging kunt u zich richten tot:

Yvon Droste, bereikbaar via tel. 06-30802527 of per e-mail: droste@agriteam-oost.nl

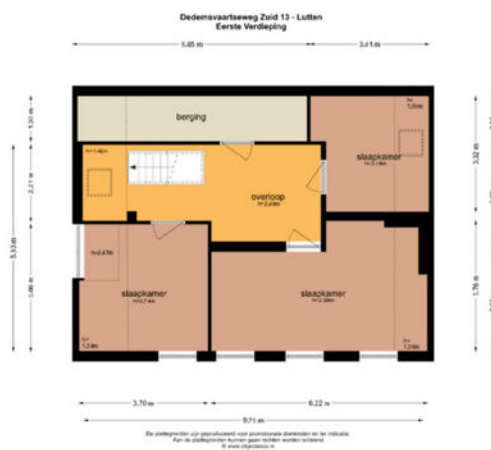
Jan Bart Smelt, bereikbaar via tel. 06-53134975 of per e-mail: smelt@agriteam-oost.nl

Hoewel deze informatie met bijlagen met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het bieden van de vraagprijs houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper alsnog met het voorbehoud instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang zijn of kunnen zijn.

Bijlagen:

- Plattegronden
- Foto's















Goed om te weten

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (zoals: oplevering, ontbindende voorwaarden, enz) overeenstemming is bereikt.

Wij attenderen u er op dat het uitgebrachte bod niet inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. U bent pas in onderhandeling wanneer de verkopende makelaar nadrukkelijk aangeeft dat u in onderhandeling bent. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar u aangeeft dat hij/zij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Gunning:

De gunning van het object is voorbehouden aan de verkoper. Dit betekent dat de verkoper vrij is om te bepalen aan welke partij het object wordt gegund, ongeacht de hoogte van het bod. De verkoper behoudt het recht om een bieding af te wijzen of om met een andere partij in onderhandeling te treden.



Een koop komt tot stand als de koopakte is getekend. Agriteam draagt zorg voor schriftelijke vastlegging van de koop in een koopcontract.

Als koper heeft u een eigen onderzoeksplicht. Dat geldt bijvoorbeeld ook ter zake van bestemmingen, bestemmingsplannen, vergunningen, bouwverordening e.d.. Derhalve vragen wij u, ook uit eigen beweging bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen adviseur/makelaar of bouwkundige. Uiteraard kunt u de diverse instanties daarvoor raadplegen, zoals o.a. het kadaster, de gemeente, de nutsbedrijven, maar ook bouwkundige adviesbureaus.

Indien sprake is van aankoop van een particuliere woning heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd na het ondertekenen van de koopakte. Deze termijn gaat in op de dag, volgende op de datum dat u een afschrift van door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen.

De gegevens met betrekking tot het object zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Mochten er desalniettemin onjuistheden worden geconstateerd, dan kunnen aan die onjuistheden geen rechten worden ontleend.

Wij stellen het zeer op prijs als u ons na een bezichtiging laat weten of u verder wel of niet geïnteresseerd bent in voormeld object.

Voorwaarden Vastgoed Nederland

Wij zijn lid van Vastgoed Nederland. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden dan wel de Algemene Voorwaarden van Vastgoed Nederland van toepassing. U kunt deze documenten bij ons opvragen.

Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Alle genoemde maten en plattegronden dienen ter indicatie. Evenmin kan Landelijk Wonen of één van de franchisenemers aansprakelijk worden gesteld voor onjuiste en/of onvolledige informatie welke wellicht in deze brochure zou voorkomen. Alle informatie en gegevens in deze brochure mogen zonder onze nadrukkelijke schriftelijke toestemming niet worden vermenigvuldigd of gepubliceerd.

Agriteam Makelaars Oost Overijssel

Gravenlandweg 17
7675 TB Bruinehaar

T: 0546 - 565 158
E: info@agriteam-oost.nl
www.landelijk-wonen.nl

Jan Bart Smelt
M: 06-53134975

Jan Schutte
M: 06-83388048

Yvon Droste
M: 06-30802527



landelijk-
wonen.nl

