

## BROCHURE



“BOERHAVE”  
NIJENBEEKSEWEG 38  
te Voorst

**WILBRINK Makelaardij o.g.**

Dorpstraat 47, 7361 AR BEEKBERGEN  
Makelaars / taxateurs : G.H.M. Vergeer  
email : [info@wilbrinkmakelaardij.nl](mailto:info@wilbrinkmakelaardij.nl)

Tel. 055 5061397  
R. Wilbrink (agrarisch)  
internet: [www.wilbrinkmakelaardij.nl](http://www.wilbrinkmakelaardij.nl)



## **VOORST – NIJENBEEKSEWEG 38**

Prachtig vrij gelegen in het landelijke buitengebied van Voorst, behorend tot Landgoed De Poll, bevindt zich deze fraaie vrijstaande moderne woonboerderij “Boerhave” met karakteristieke schuur. Dankzij de grote raampartijen geniet u vanuit de woning van een schitterend vrij uitzicht over het omliggende landschap.

Het geheel is gesitueerd op een royale kavel van 3.275 m<sup>2</sup> (erfpachtgrond). De grond wordt door Landgoed De Poll in erfpacht uitgegeven en waarbij u koper/eigenaar wordt van de opstallen op basis van een recht van opstal.

De vraagprijs van de opstallen bedraagt € 650.000,-- k.k. en u dient rekening te houden met een woonlast waarbij de canon van de erfpacht opgeteld moet worden. De canon bedraagt € 17.875,-- per jaar en is fiscaal aftrekbaar. Nadere informatie hierover vindt u in de brochure onder de algemene voorwaarden.

Van de koper wordt verwacht dat hij of zij de wens heeft de woning in harmonie met de omgeving, met respect voor de natuur en in lijn met de doelstellingen van het Landgoed De Poll langdurig te gebruiken en te bewonen.

**Begane grond:** entree / hal met toilet en wasmachinekast/berging, royale woonkamer met fantastische raampartij en houtkachel, woonkeuken, slaapkamer.

**Verdieping:** overloop, 3 slaapkamers, badkamer met ligbad, separate douche, 2 wastafels en toilet, bergruimte.

**Zolder**

Aanvaarding in overleg.

**Vraagprijs € 1.200.000,- k.k. (zie uitleg verder in de brochure)**



**aanzicht**



**aanzicht**



**aanzicht**



**aanzicht**



**aanzicht**



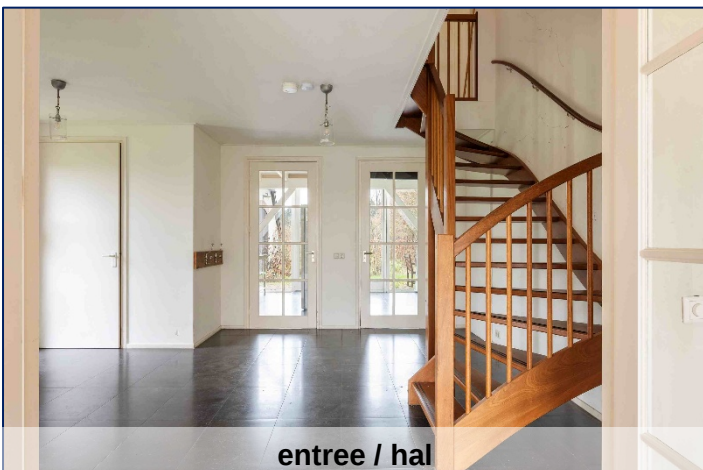
**overzicht**



**overzicht**



**entree / hal**



**entree / hal**



**woonkamer**





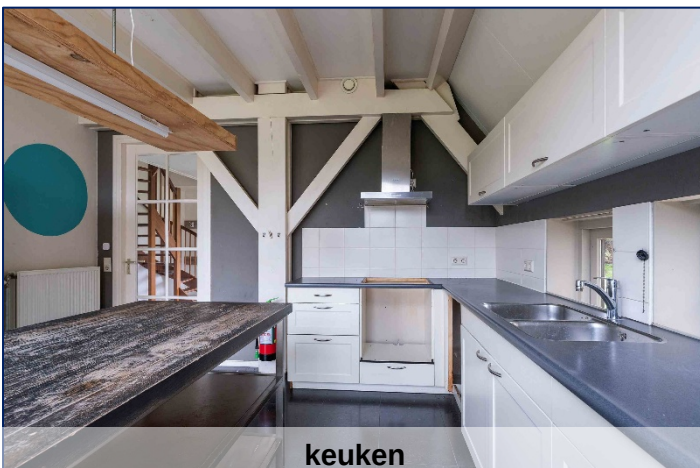
woonkamer



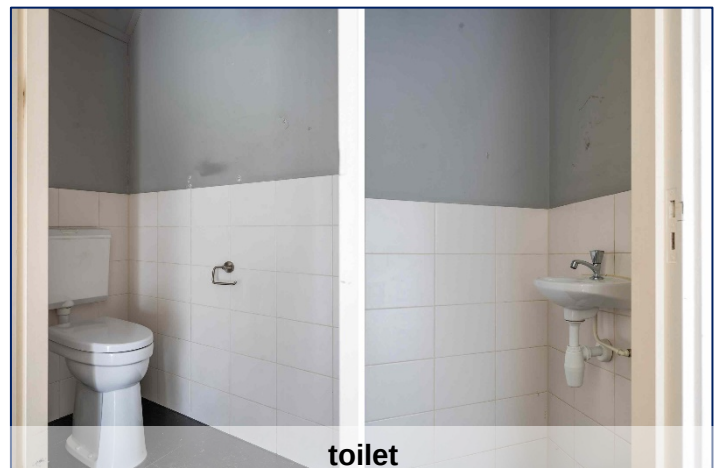
keuken



keuken



keuken



toilet



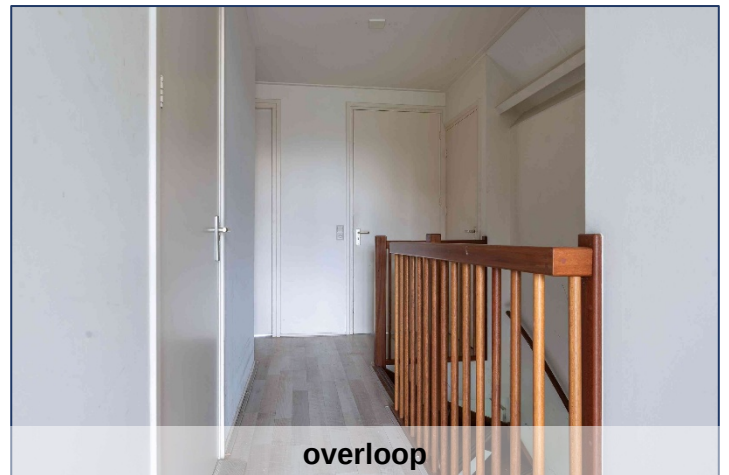
slaapkamer 1 begane grond



slaapkamer 1 begane grond



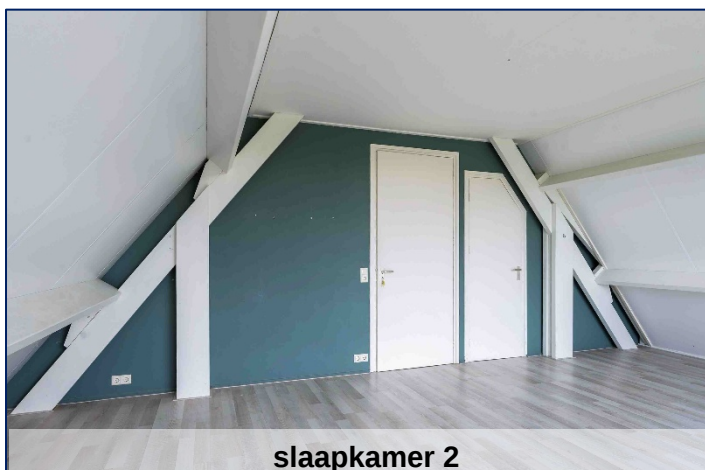
wasruimte / berging



overloop



slaapkamer 2



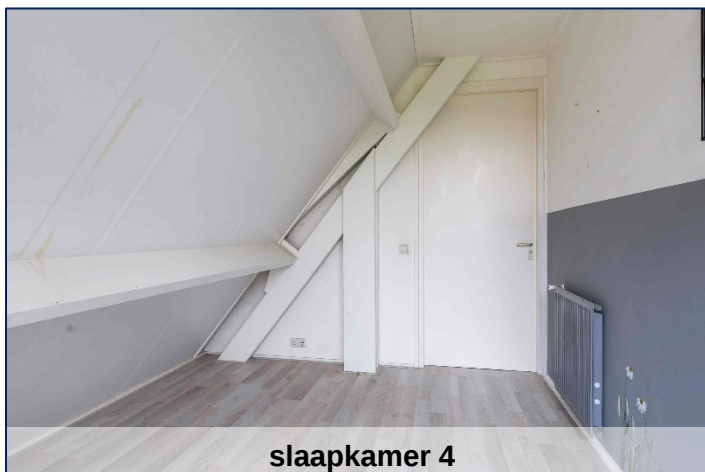
slaapkamer 2



slaapkamer 3



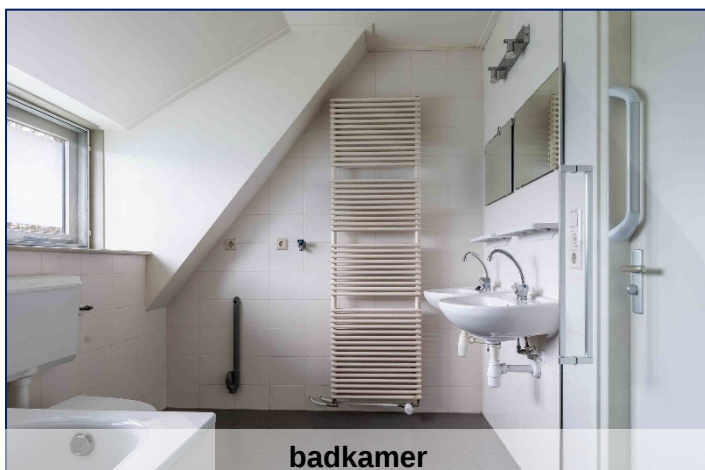
**slaapkamer 3**



**slaapkamer 4**



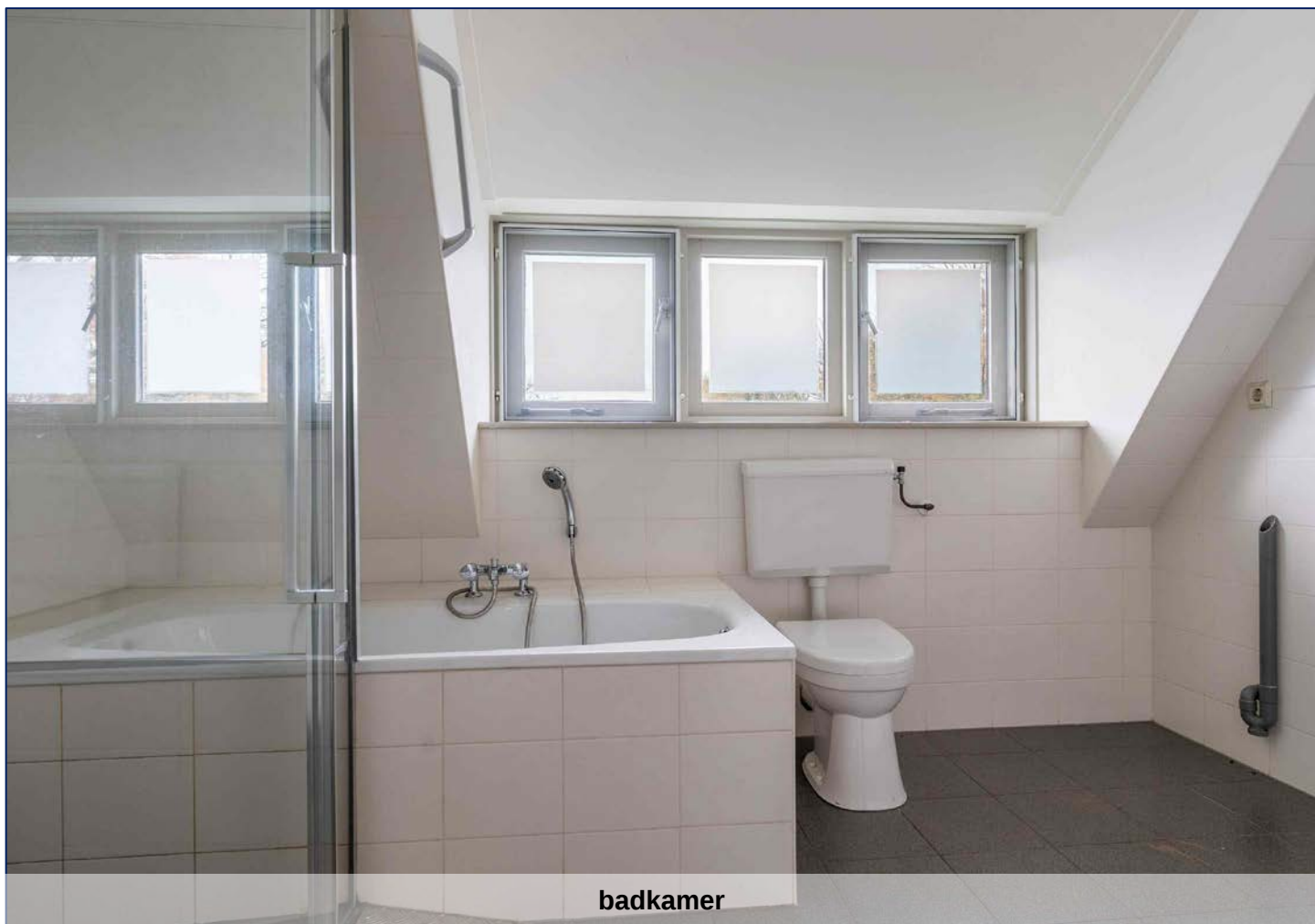
**slaapkamer 4**



**badkamer**



**badkamer**



**badkamer**



**overloop met vlizotrap naar zolder**



**stal en tuin**



**stal**



**stal intern**



## Objectadres: Nijenbeekseweg 38 te Voorst, “Boerhave”

### Kadastrale gegevens:

Kadastraal bekend als, Gemeente : Voorst  
Sectie : C  
Nummers : 1362  
Oppervlakte : 3.275 m<sup>2</sup>

### Omschrijving van het vastgoed.

#### Woning.

Bouwjaar :2006  
Gebouwd als :woonboerderij  
Huidig gebruik :woning  
Indeling :*begane grond*, entree/hal met vast kast met wasmachineaansluiting, toilet, woonkamer met houtkachel en openslaande deuren, woonkeuken slaapkamer.  
*verdieping*, overloop, 3 slaapkamers, badkamer met ligbad, separate douche, 2 wastafels en toilet, bergruimte.  
*zolder*  
Inhoud :889 m<sup>3</sup>  
Gebruiksoppervlakte :194 m<sup>2</sup>  
wonen

**Bijgebouw** :schuur, 86 m<sup>2</sup>

#### Publiekrechtelijke situatie.

De woning ligt in het bestemmingsplan “Landgoed de Poll” van de gemeente Voorst welke is vastgesteld op 21 maart 2016

Detailinformatie:

- De enkelbestemming die is toegekend is “Wonen-1” met de
- Waarde – Archeologie 5
- Waarde – Ecologie-Groene Ontwikkelingszone
- Waarde – landgoed
- Bouwvlak
- Gebiedsaanduiding; reconstructiewetzone - extensieveringsgebied

Bron: omgevingswet.overheid

Voor de letterlijke tekst van de voorschriften en bepalingen wordt verwezen naar de gemeente Voorst. U kunt ook kijken op [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)

### **Aanvullende informatie.**

De dorpen Voorst en Wilp liggen op minder dan vier autominuten afstand. Tegelijkertijd bevindt het landgoed zich centraal in de Stedendriehoek Deventer, Apeldoorn en Zutphen. De snelwegen A1 en A50 zijn binnen circa tien autominuten bereikbaar en ook de verschillende NS-stations in de omgeving zorgen voor uitstekende verbindingen. Hierdoor vormt de boerderij een ideale uitvalsbasis voor comfortabel wonen of een woon-werkcombinatie op een unieke locatie, waar rust, ruimte en bereikbaarheid samenkomen.

### **Landgoed de Poll:**

Het beheer van Landgoed De Poll is erop gericht om het kenmerkende kleinschalige agrarische cultuurlandschap te behouden en te versterken. Er is oog voor een goede conditie van de bossen, singels, houtwallen en hagen die het landschap haar uitstraling geeft. De grondgebonden melkveehouderijen liggen verspreid over het landgoed en weiden hun koeien in het landschap; grote kans dat de koeien uw uitzicht komen verfraaien! De cultuurhistorie is voelbaar door de zorgvuldige wijze waarop de diverse voormalige agrarische erven met hun eeuwenoude boerderijen zijn gerestaureerd en daardoor behouden zijn gebleven.

Samen met de actieve boerderijen vormen de bewoners verspreid over het hele Landgoed de basis voor de sociale structuur en leefbaarheid.

### **Goed om te weten:**

De genoemde koopsom van € 1.200.000,-- is verdeeld in een bedrag van € 550.000,-- voor de grondwaarde en € 650.000,-- voor de opstallen + aanhorigheden.

De grondwaarde hoeft u NIET te betalen. Bij de inschrijving wordt geboden op de koopsom voor de opstallen (vraagprijs € 650.000,-- k.k.).

De grond wordt voor dertig jaar in erfpacht uitgegeven. Over de grondwaarde is jaarlijks de erfpachtcanon (rente) verschuldigd.

De huidige aanvangscanon is vastgesteld op € 17.875,-- per jaar (grondwaarde ad. € 550.000,-- x 3.25 %).

Deze canon wordt jaarlijks geïndexeerd en periodiek bestaat een mogelijkheid tot herziening. In de erfpachtvoorwaarden vindt u meer details.

Een kennismakingsgesprek met de rentmeester en de barones van het landgoed maakt onderdeel uit van de uitgifteprocedure.

## **Fiscaal.**

### Aftrekbare erfpachtcanon

Bij een woning die dient als hoofdverblijf is de periodieke erfpachtcanon in veel gevallen aftrekbaar in box 1, vergelijkbaar met hypotheekrente. Dit geldt alleen voor periodieke betalingen.

Bij hogere inkomens geldt wel een beperking van het aftrektarief. Belangstellenden wordt geadviseerd hierover hun fiscalist of hypotheekadviseur te raadplegen.

## **Groene erfpacht:**

Mogelijk bent u niet of minder goed bekend met erfpacht. Door de uitgifte in erfpacht blijft de eenheid van het landschap en gebouwen behouden door bijvoorbeeld sturing in het bestemmingsplan en voorwaarden bij de uitgifte. De bepalingen in de erfpachtovereenkomst zijn bedoeld om kwaliteit van erf en gebouwen te waarborgen. Daarom is het landgoed zo'n bijzonder gaaf gebleven parel. Dit geldt ook voor uw omgeving die door het landgoed in stand wordt gehouden.

De erfpachter koopt de grond dus niet, maar het Landgoed financiert het perceel voor u en rekent daarvoor een rentebedrag. Dat is de canon.

Het huis en bijgebouwen en de door u aan te leggen beplanting worden door u bekostigd en zijn uw eigendom. Op deze wijze draagt u met de afdracht van de canon bij aan de instandhouding van het Landgoed en bent u verzekerd van een kavel op een bijzondere plek. Als u binnen of aan het einde van de erfpachtperiode vertrekt, krijgt u de getaxeerde (markt-)waarde van de opstallen en de erfbeplanting betaald als vergoeding. Dat is wettelijk zo bepaald. U loopt geen risico dat u de investering kwijt bent.

- Voorbehoud recht van gunning door Landgoed de Poll
- De voorwaarden uit de erfpachtovereenkomst zoals vastgesteld bij ondertekening van de koopovereenkomst, zijn van toepassing.

**Afspraak/bezichtiging** :uitsluitend op afspraak via Wilbrink Makelaardij te Beekbergen

Wilbrink Makelaardij  
Dorpstraat 47  
7361 AR Beekbergen  
lid NVM, sectie Wonen en Agrarisch en Landelijk Vastgoed  
Telefoon: 055-5061397  
Mail: [info@wilbrinkmakelaardij.nl](mailto:info@wilbrinkmakelaardij.nl)  
De heer R. Wilbrink

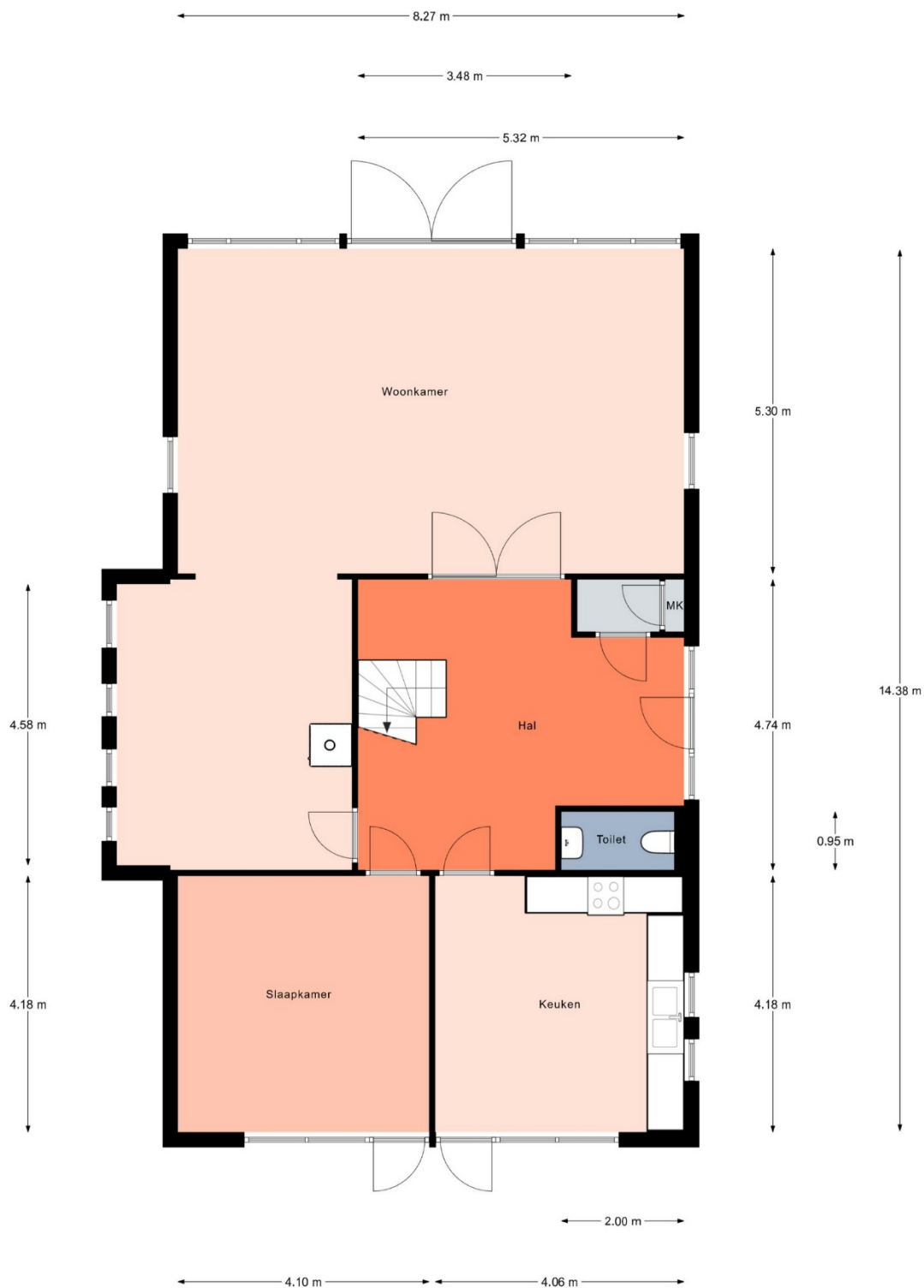
- Bijlagen**
- \* Plattegronden
  - \* Kadastrale kaart
  - \* Situatiekaart
  - \* Bestemmingsplankaart

### **Opmerkingen algemeen:**

De inhoud van deze brochure is zo compleet en zorgvuldig mogelijk samengesteld, maar garandeert niet het volledige beeld. Indien de aspirant-koper meer inzichten wil verkrijgen, in bijvoorbeeld de bouwkundige staat, bestemmingsplan of andere aspecten, dan adviseren wij om voor het sluiten van een overeenkomst hiervoor - in overleg - actie te ondernemen. Indien koper hier verder geen gebruik van maakt, dan gaan wij ervan uit dat koper zichzelf voldoende heeft geïnformeerd. Aan onvolkomenheden in deze brochure, van zowel informatie als de tekeningen, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Bij de koopovereenkomst dient koper tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen een waarborgsom te storten of een bankgarantie van 10 % van de koopsom te stellen op het moment dat eventuele ontbindende voorwaarden zijn vervallen. Indien er geen ontbindende voorwaarden zijn opgenomen dan dient dit binnen 6 weken na het sluiten van de overeenkomst te geschieden.

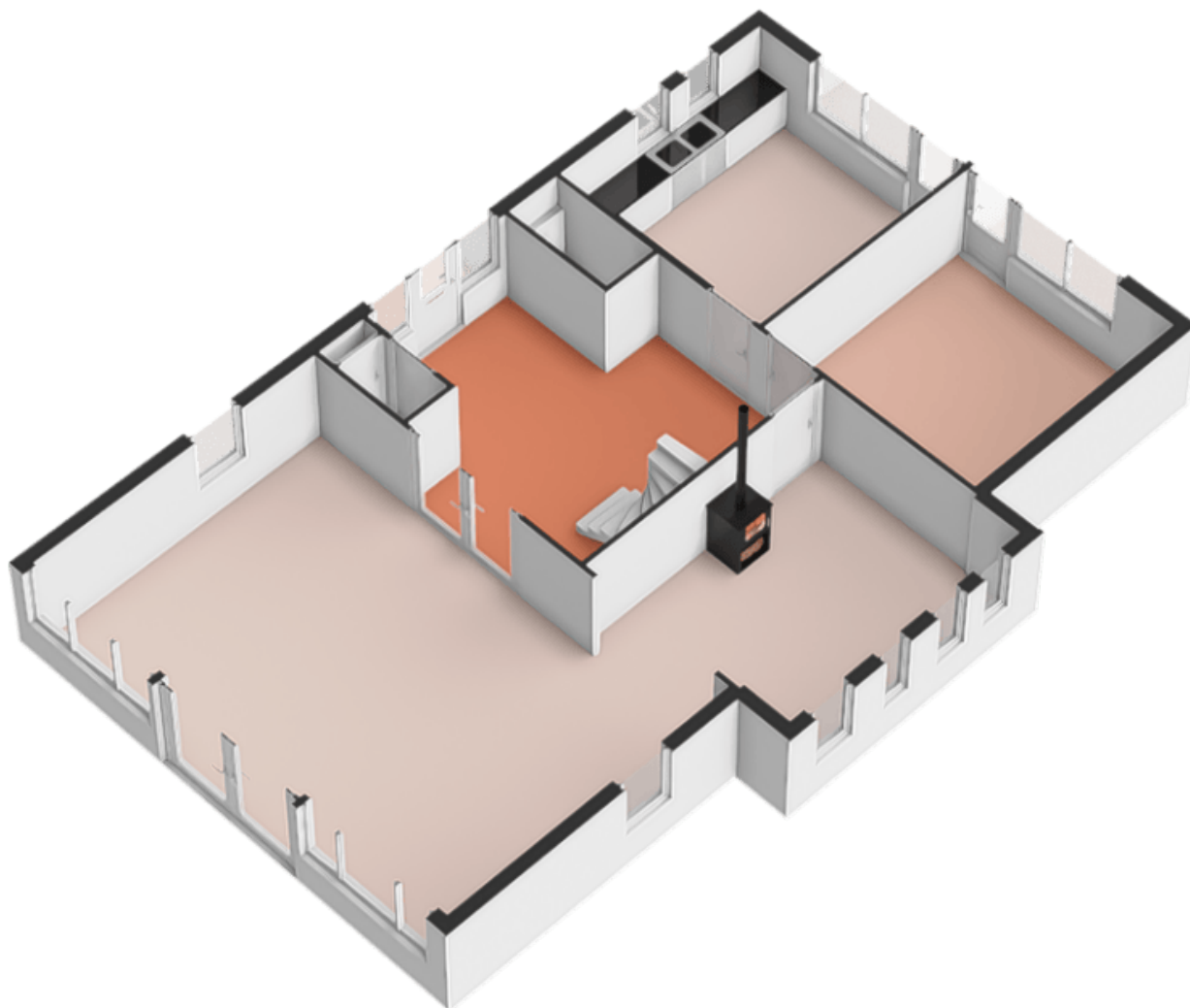
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

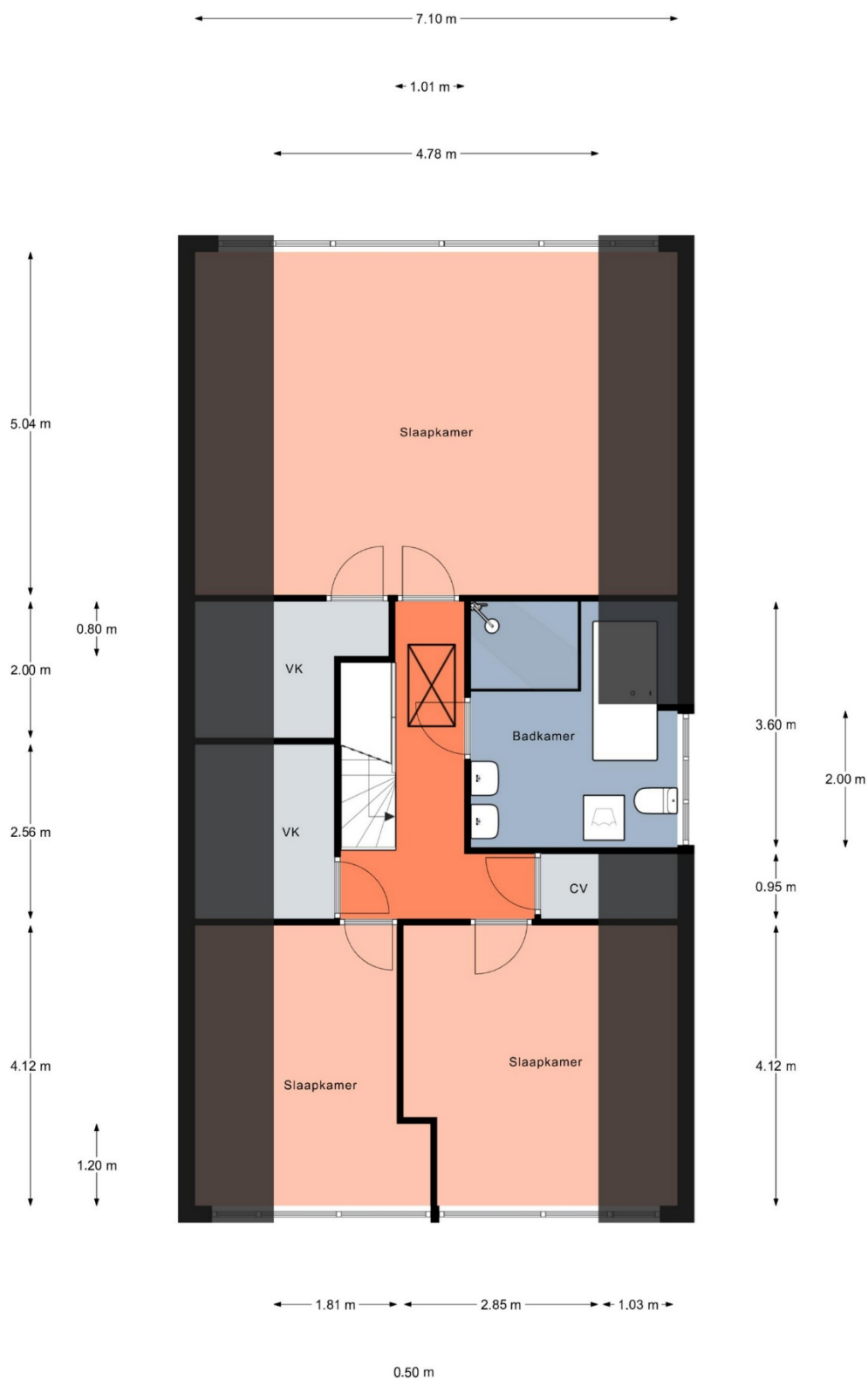
## Nijenbeekseweg 38, Voorst

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



## **Nijenbeekseweg 38, Voorst**

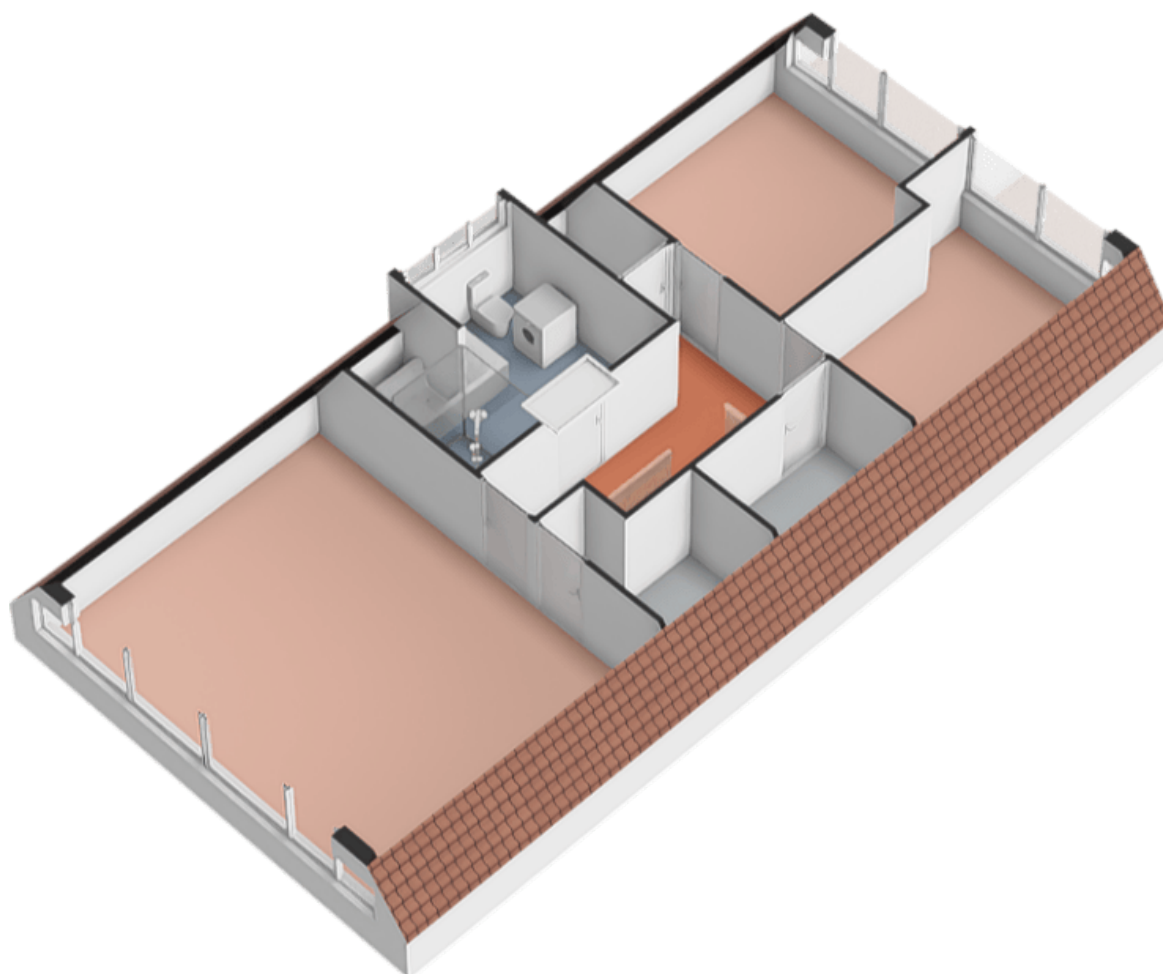
Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Relax [www.relax.nl](http://www.relax.nl)

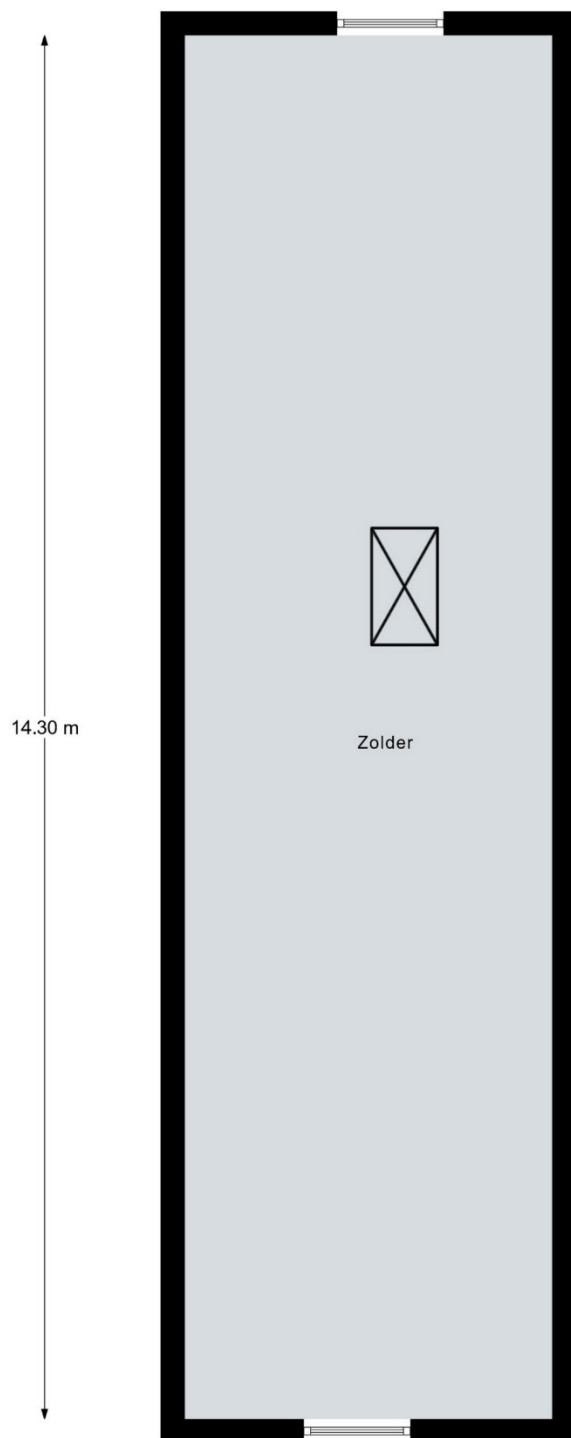
## Nijenbeekseweg 38, Voorst

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



## **Nijenbeekseweg 38, Voorst**

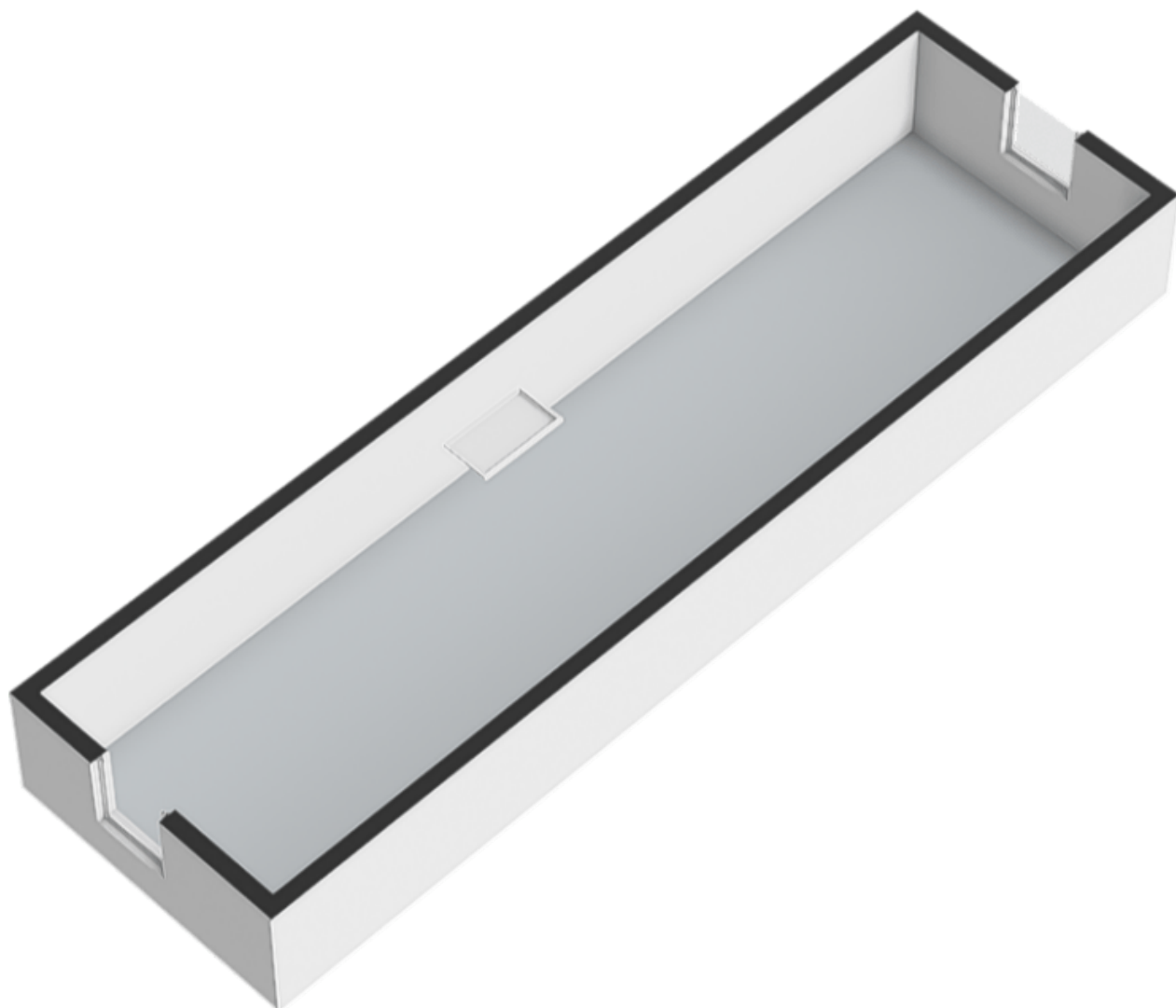
Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

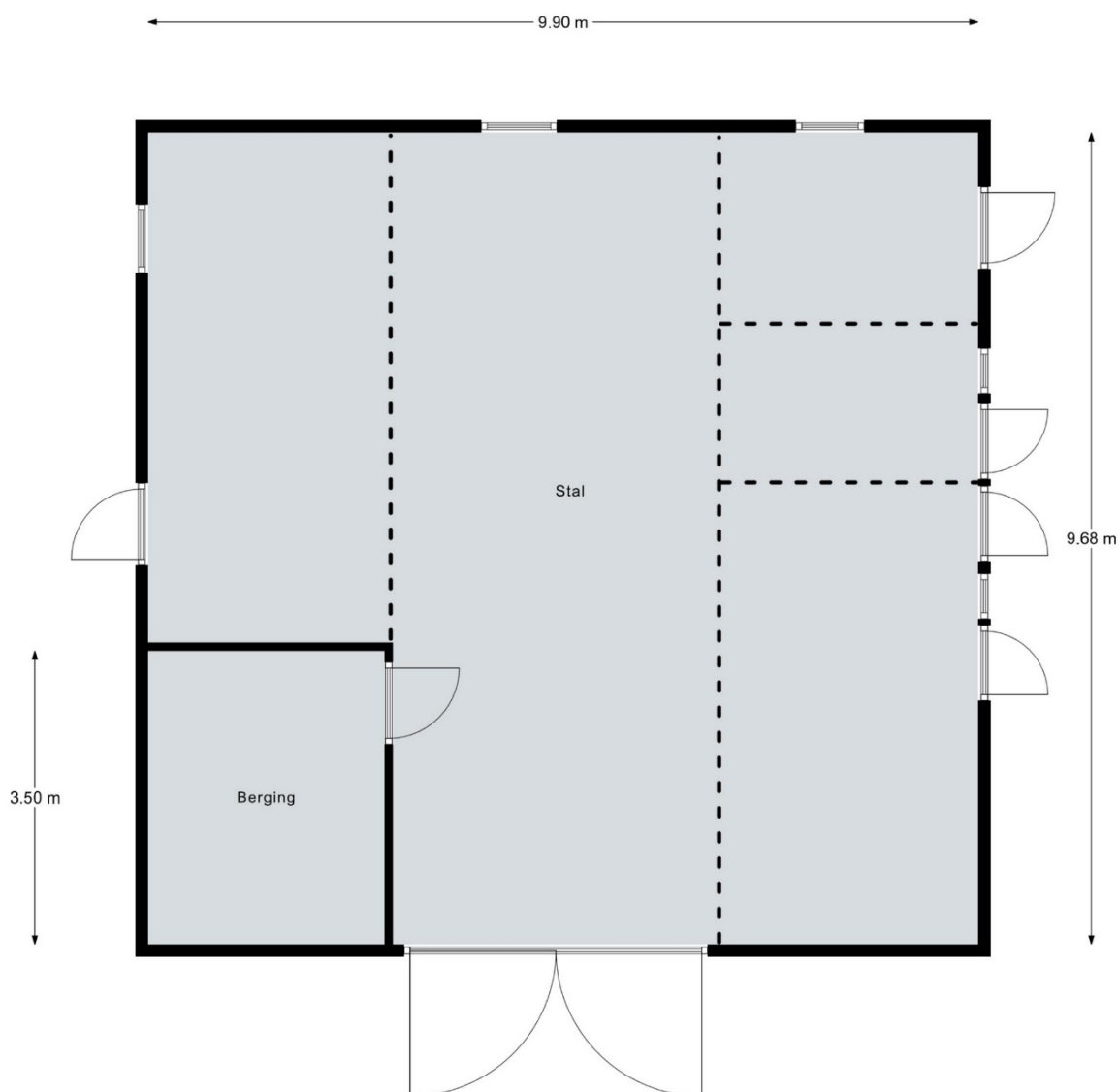
## **Nijenbeekseweg 38, Voorst**

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



## **Nijenbeekseweg 38, Voorst**

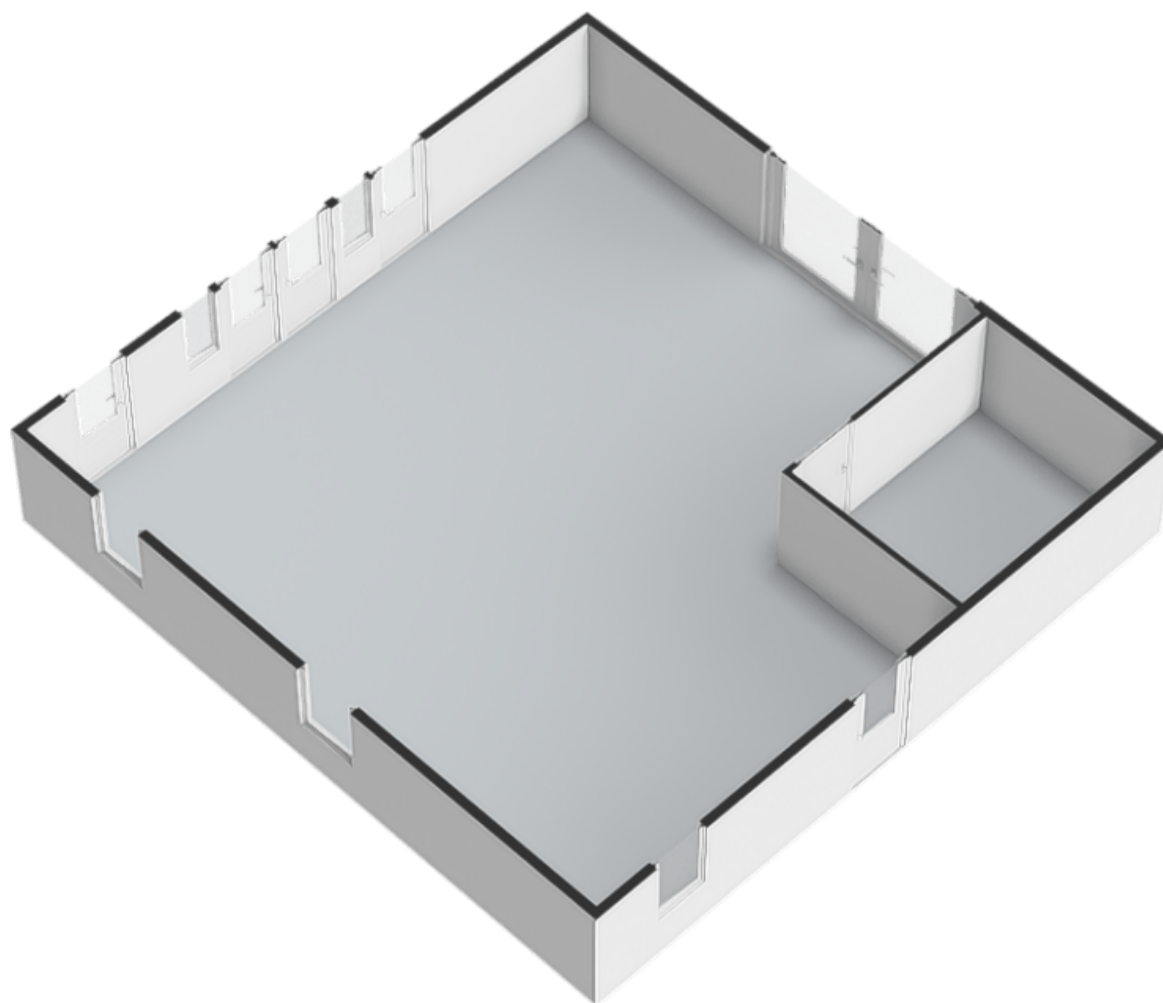
Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

## Nijenbeekseweg 38, Voorst

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



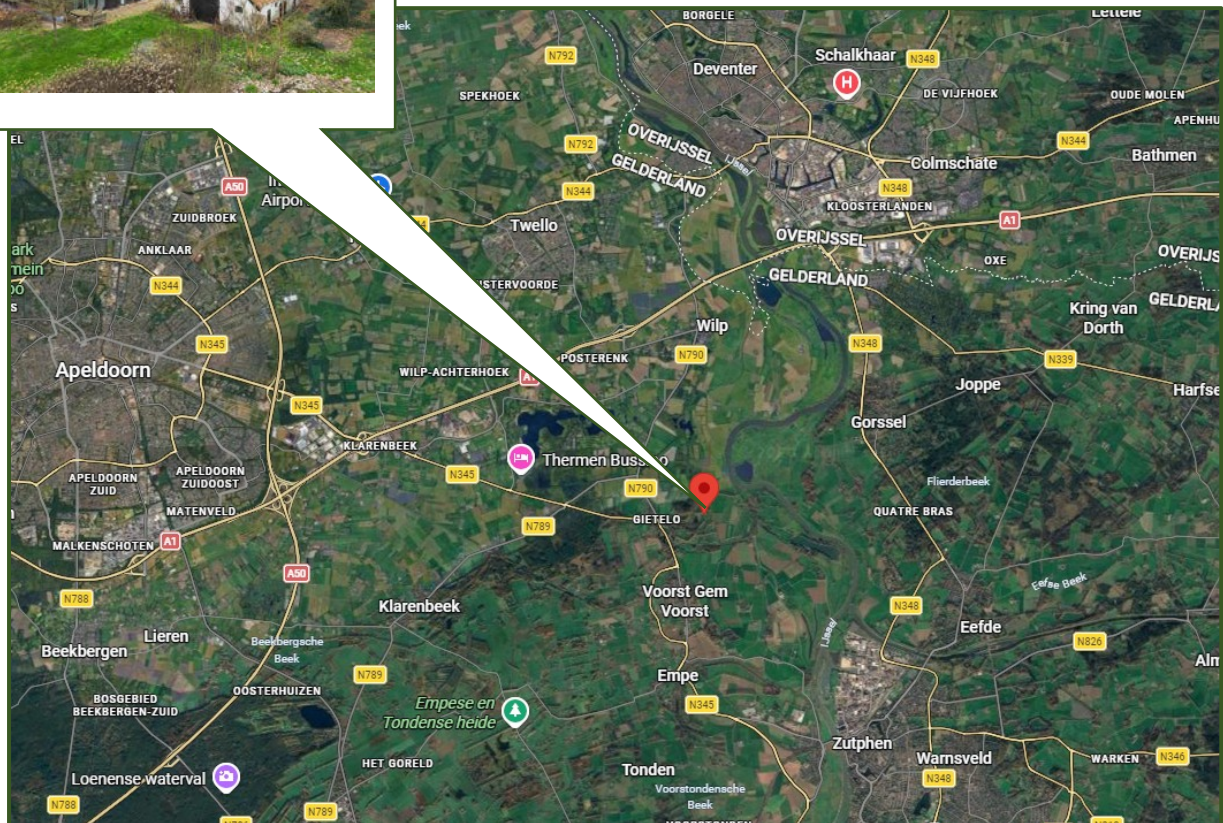
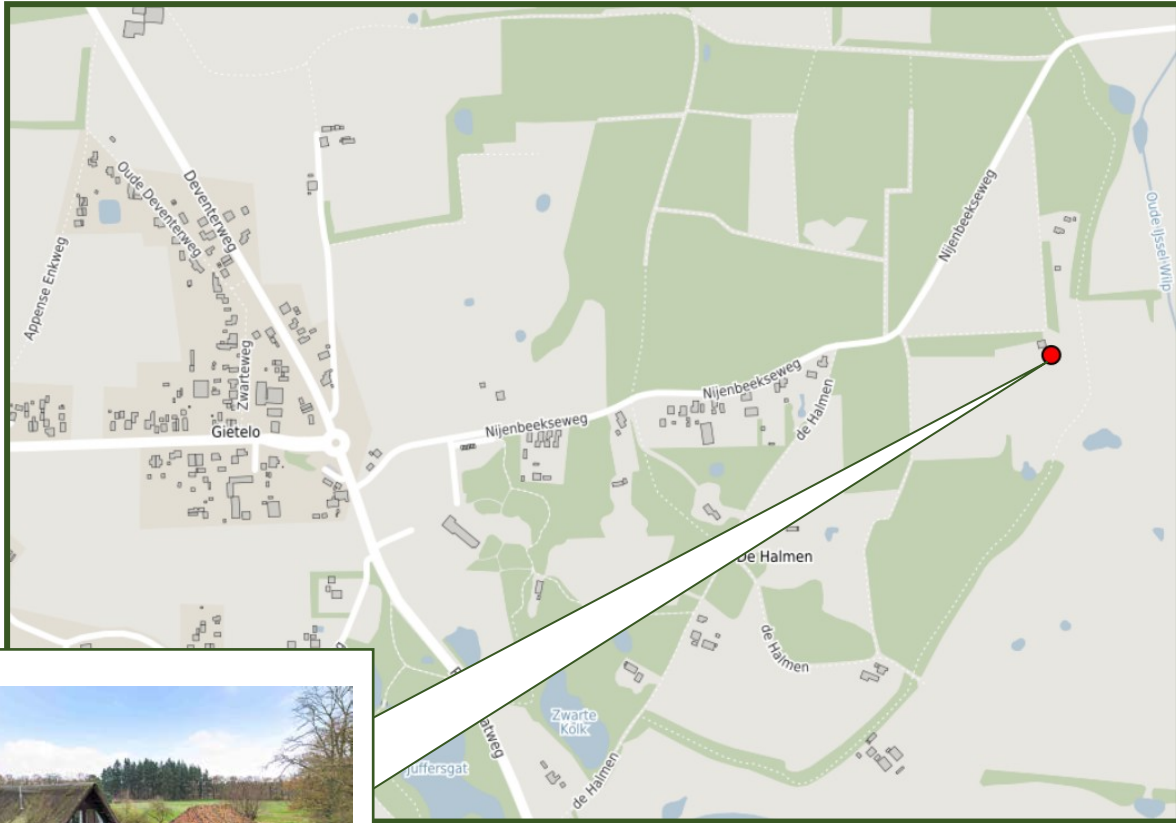
## **Nijenbeekseweg 38, Voorst**

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kadastrale situatie  
Nijenbeekseweg 38 te Voorst



## Situatie en omgeving Nijenbeekseweg 38 Voorst



## Bestemmingsplankaart Nijenbeekseweg 38 te Voorst



### Landgoed De Poll

bestemmingsplan - Gemeente Voorst

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 21-03-2016 - geheel onherroepelijk in werking

[Plekinfo](#)
[Overzicht](#)
[Regels](#)
[Bijlagen bij regels](#)
[Bijlagen bij regels](#)

[Gerelateerd](#)
[Overig](#)
[Toelichting](#)

#### Bestemmingen (4)

 **Waarde - Archeologie-5** >

 **Waarde - Ecologie-Groene Ontwikkelingszone** >

 **Waarde - Landgoed** >

 **Wonen - 1** >

#### Bouwvlakken (1)

 **bouwvlak**

#### Gebiedsaanduidingen (1)

 **reconstructiewetzone - extensiveringsgebied** 

## De meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag.

Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, ‘onder bod’ is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### **Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.



## De meest gestelde vragen

### Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop.

Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

### Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt.



## De meest gestelde vragen

Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### **Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte.

Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.

Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

### **Kent de NVM makelaars die gespecialiseerd zijn?**

Er zijn diverse makelaars met een bepaald specialisme bij de NVM aangesloten. De NVM beschikt over een uitgebreide zoekmachine. Hierin zijn ook alle bij de NVM bekende specialisten opgenomen.

U kunt ook bij de NVM navragen of het door u gewenste specialisme aanwezig is via telefoonnummer 030-6085189 of per [cv@nvm.nl](mailto:cv@nvm.nl). Vergeet dan niet om het gewenste specialisme en uw adres te vermelden.



## De meest gestelde vragen

### **Wat zijn de marktontwikkelingsgegevens van de woningmarkt in mijn regio?**

De mediane verkoopcijfers per regio en voor geheel Nederland, uitgesplitst in vijf typen woningen, kunt u vinden bij de marktinformatie op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl). Hierbij wordt ook een technische toelichting op de NVM-cijfers gegeven. Tevens vindt u kwartaalcijfers vanaf 1985 per regio, zonder uitsplitsing in type woningen. Mocht u meer specifieke informatie wensen dan is deze tegen betaling verkrijgbaar (mits beschikbaar), vanaf 150 euro. U kunt hiertoe een schriftelijk verzoek indienen bij de NVM, afdeling Data&Research, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein. U kunt ook een e-mail [info@nvm.nl](mailto:info@nvm.nl) sturen.

### **Waar vind ik de algemene voorwaarden?**

De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis in het kader van de Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg van de Sociaal Economische Raad. Ze zijn in werking getreden per 1 februari 2010.

Op 1 juli 2018 zijn er enkele kleine aanpassingen geweest. U kunt hier de laatste versie downloaden op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)





**woningmakelaardij**



**agrarisch & landelijk vastgoed**

Dorpstraat 47, 7361 AR Beekbergen

T (055) 506 13 97, F (055) 506 20 81

[info@wilbrinkmakelaardij.nl](mailto:info@wilbrinkmakelaardij.nl)

[www.wilbrinkmakelaardij.nl](http://www.wilbrinkmakelaardij.nl)



**financiële diensten bv**

Postbus 37, 7360 ZX Beekbergen

T (055) 506 48 18, F (055) 506 35 89

[info@wilfin.nl](mailto:info@wilfin.nl)

[www.wilfin.nl](http://www.wilfin.nl)