



TE KOOP
FRAAIE WOONBOERDERIJ
HOOIWEG 19 TE ZWOLLE



- Landelijk wonen, met de stad om de hoek
- Royale woonboerderij (ca. 931 m³) met slaapkamer en badkamer op de begane grond
- 6 slaapkamers op de eerste verdieping
- Perceelsoppervlakte van 2.950 m²
- Woning heeft energielabel B

VRAAGPRIJS € 930.000,00 K.K.

Inlichtingen bij ing. J.W.H. (André) Olden, T 0570 54 41 40 / M 06 11 60 87 14
zie voor meer objecten: www.oudenmakelaars.nl, www.drone-makelaars.nl en www.funda.nl

OMSCHRIJVING

Op zoek naar rust, ruimte en privacy, maar toch dicht bij alle voorzieningen van Zwolle?

Deze karakteristieke woonboerderij uit 1925 ligt in het buitengebied van Zwolle, op slechts 2,5 km van Berkum en 10 minuten van het centrum.

Hier combineert u het beste van twee werelden: landelijk wonen met de stad binnen handbereik.

WOONHUIS

De woonboerderij is in 1925 gebouwd, is opgetrokken uit steens metselwerk met binnenblad (spouw). Het pand is voorzien van een zadeldak met wolfseinden, gedekt met dakpannen. De boerderij is in de tijd verbouwd met o.a. het realiseren van een woonkamer in het voormalig achterhuis. Het woonhuis is voorzien van kunststof raamkozijnen met isolerende beglazing (1992), met op de eerste verdieping enkele dakramen met isolerende beglazing.

De woonboerderij wordt verwarmd door middel van een centraal verwarmingssysteem (HR-Combiketel, INTERGAS, 2015, aardgas) met vloerverwarming in de woonkamer in het achterhuis en radiatoren in de overige ruimtes op de begane grond en eerste verdieping. Daarnaast is in de woonkamer in het voorhuis een inpandig open haard kachel als bijverwarming aanwezig en een houtkachel in de woonkamer in het achterhuis.

In de woonkamer (voorhuis), keuken, gang en entree is een fraaie natuurstenen vloer aanwezig.

De warmwatervoorziening geschiedt via de combiketel en een close-inn boiler in de keuken.

De inhoud van de boerderij bedraagt circa 931 m³, met een woonoppervlakte van 261 m² (bron: meetrapport realax).

De boerderij is voorzien van de volgende vertrekken:

- Begane grond:
- Entree tussen woonhuis en schuur en de kas, met toegang naar de hal. Via de hal met trapopgang kan men naar de woonkeuken, woonkamer (achterhuis) en badkamer.
 - De woonkeuken is voorzien van aanrecht met onder- en bovenkasten en inbouwapparatuur. In de keuken heeft met toegang tot een kleine kelder.
 - Via de keuken komt men in de woonkamer van ca. 36 m² in het voorhuis, voorzien van inzet open haard en natuurstenen vloer.
 - Via de hal heeft men toegang tot de tweede grote (woon) kamer van maar liefst 57 m² met uitzicht op de tuin door de grote glazen raampartij. Een heerlijke ruimte om te verblijven, een kantoorwerkplek in te richten of een atelier om te schilderen. Via deze woonkamer heeft men toegang tot de (ouder) slaapkamer van ca. 23 m², alsmede een gang/ruimte met een 4 persoons sauna (elektrisch), vaste kasten, een tweede (slaap)kamer en berging (cv-ruimte).
 - De badkamer – aangelegd omstreeks 2000 - is voorzien van een ruim ligbad met douche, enkele wastafel, toilet en wasmachine opstelling.
- Eerste verdieping:
- Via de trap vanuit de hal komt men op de overloop, met toegang tot 6 slaapkamers waarvan 2 slaapkamers aan de voorzijde. Er bevindt zich een toilet op de eerste verdieping. De verdieping is tevens via een open trap vanuit de woonkamer in het achterhuis te bereiken.

De keuken is in 2005 aangelegd/gemoderniseerd en voorzien van een aanrecht met boven- en onderkasten en inbouwapparatuur met onder meer een inductie kookplaat (4-pits, INVENTUM), afzuigkap, oven (ZANUSSI), combi-magnetron (ZANUSSI) en een koelkast. En in een separaat aanrechtblok met spoelbak, vaatwasser (BOSCH) en opstelling van losse koffiemachine.

Aan nutsvoorzieningen zijn aardgas, elektra en water (VITENS) en glasvezel aanwezig. De woonboerderij is niet aangesloten op de riolering maar op een beerput. De rioleringsleiding ligt nabij de verharde openbare weg (Hooiweg). Het woonhuis verkeert in een voldoende tot goede staat van onderhoud.

Om de woonboerderij is een ruime tuin aanwezig met veel fruitbomen, vijver, terrassen voor en achter en veel groen. Rondom ontsloten met houtopstanden waardoor de wind vanaf het land gebroken en de privacy gewaarborgd wordt.

Voor het woonhuis is het energielabel B afgegeven, geldig tot 28 oktober 2035. Dit label is mede op dit niveau door de aanwezigheid van 33 zonnepalen op het dak van het woonhuis en de naast gelegen schuur. Deze zonnepanelen zijn in 2014 (22 stuks, 260 Wp) en 2019 (11 stuks, 305 Wp) aangelegd.

Deze prachtige woonboerderij ligt op enkele fiets- en autominuten afstand van de stad Zwolle, welke beschikt over een groot scala aan basisscholen, scholen voor het voortgezet en hoger beroepsonderwijs (o.a. Windesheim), diverse kerken, een groot winkelbestand en een ruim verenigingsaanbod op het gebied van sport en cultuur.

Een stad met een grote aantrekkingskracht vanuit de regio voor werk in het ISALA ziekenhuis, de diverse kantoorpanden aan en nabij de A28 en de industriegebieden.

De boerderij ligt nabij de provinciale weg N36 (Raalte-Zwolle) en N757 (Wijthmen-Dalfsen). De snelweg A28 (Zwolle-Amersfoort) is in ca. 10-15 autominuten te bereiken. Voor woon-werk verkeer dus ideaal om buitenaf te wonen en nabij de dagelijkse boodschappen te doen in Berkum (2,5 km), Dalfsen (7 km) of de stad Zwolle (2,8 km).



FOTO'S WOONHUIS







||



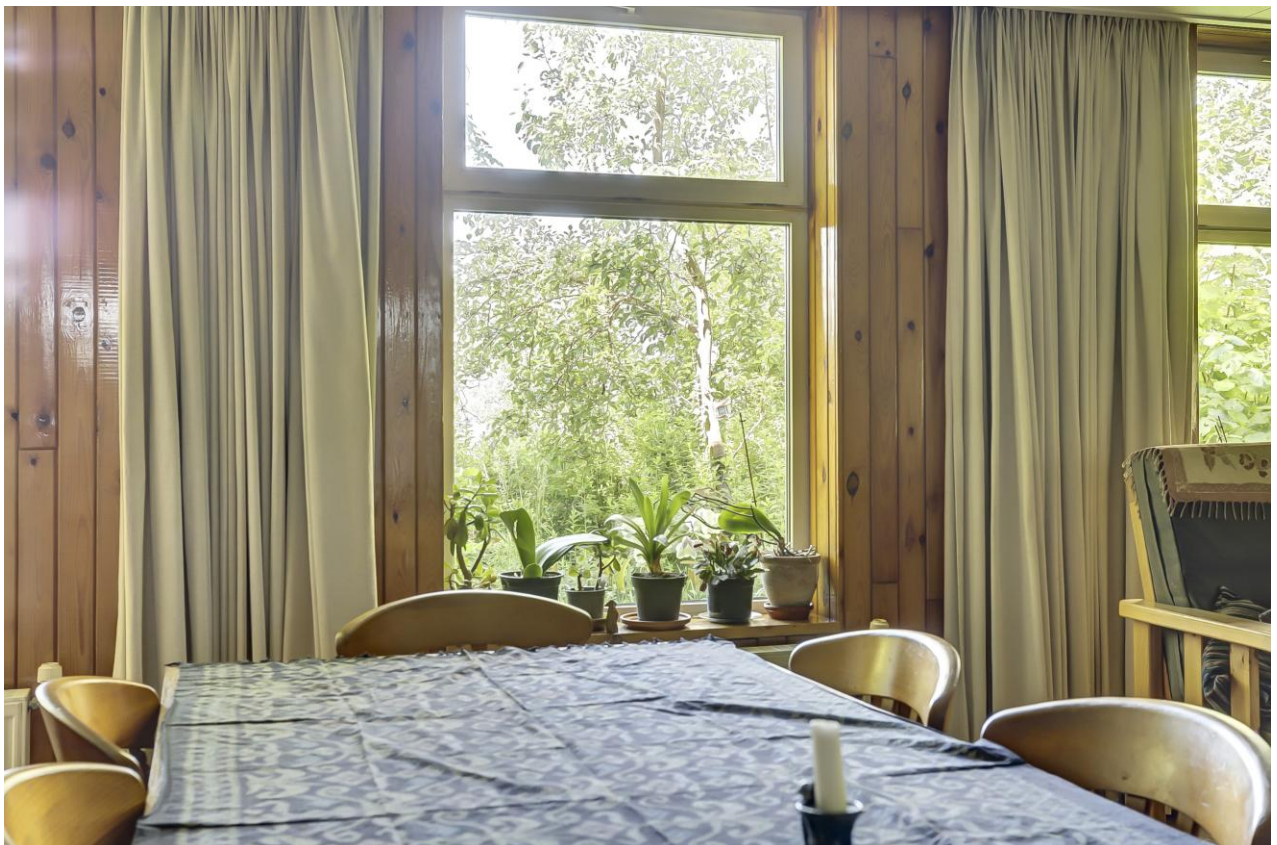


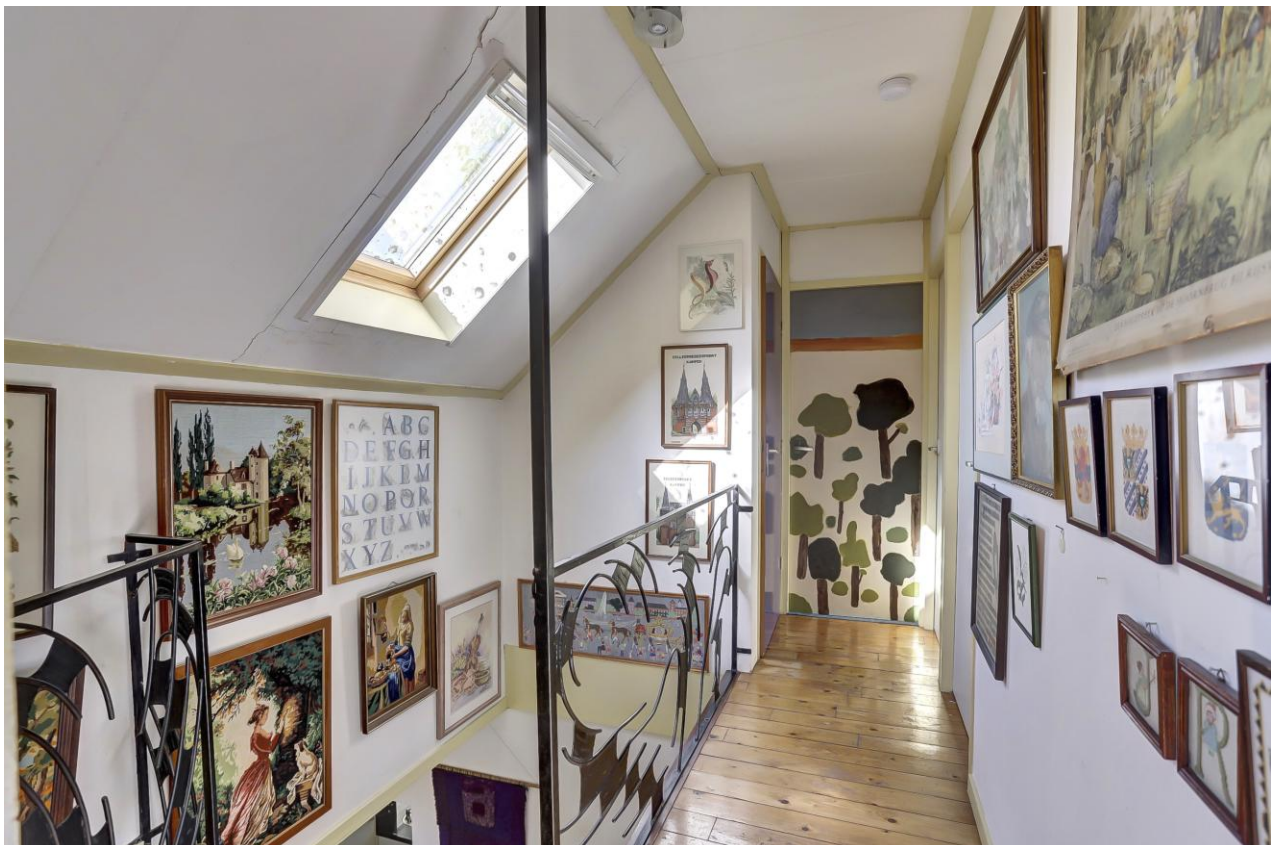




























BIJGEBOUW

Schuur/berging

Aan de zuidzijde van de boerderij is via de hal de schuur/berging bereikbaar, met de afmetingen van ca. 7 m x 12 m (ca. 84 m²). Tussen de buitenmuren van de boerderij en schuur is een glazen dak aangebracht waarmee eigenaar een tuinkas heeft gerealiseerd van 2 m breed en 9,7 m lang. Hier kan men eigen groentes en kruiden kweken en bloemen voor op de vaas laten groeien.

De schuur/berging is opgetrokken uit steens muren en gedekt met asbesthoudende golfplaten. De schuur is thans ingericht voor de stalling van fietsen, tuingereedschap, de oogst van de fruitbomen en een werkplaats, met voor in de schuur een inpandige ruimte/berging.

Op het dak van de schuur zijn een deel van de 33 zonnepalen gelegd, samen met een deel op het dak van het woonhuis. Totaal zijn er 33 stuks zonnepanelen aanwezig, waarvan 22 stuks (2014) met een capaciteit van 260 Wp per stuk, aangesloten op een omvormer en 11 stuks (2019) met een capaciteit vna 305 Wp per stuk, eveneens aangesloten op een omvormer.

De onderhoudstoestand van de schuur is redelijk tot goed.

Hooiberg

Ten zuiden van de schuur/berging staat een voormalige hooiberg. De open zeskantige hooiberg heeft een doorsnede van ca. 7 m en is in gebruik als autogarage en opslag van hardhout. De kap is gedekt met metalen platen en rust met de houten kapconstructie op 6 houten staanders.

De onderhoudstoestand van de schuur is redelijk tot goed.

Verhardingen

Op het erf is een klein deel verhard met betonklinkers.

Erfperceel

De woonboerderij wordt te koop aangeboden met 2.950 m² grond, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie AB, de nummers 80 en 81.

FOTO'S BIJGEBOUWEN

















OVERIGE ZAKEN:

Bestemming en vergunningen

Volgens de vigerende beheersverordening “Buitengebied Herfte Wijkthmen, herziening 1” van de gemeente Zwolle (onherroepelijk in werking op 30 maart 2023) valt het gebied en de locatie onder ‘Besluitvlak X’. In de beheersverordening wordt verwezen naar de onderliggende beheersverordening “Buitengebied Herfte Wijkthmen” – vastgesteld 01 juli 2013 – waar de locatie bestemd is als “Wonen” en “Tuin”, en een hoekje “Leiding – Hoogspanningsverbinding”. (bron: omgevingsloket, Regels op de kaart). De voorliggende beheersverordening is een correctieve herziening van de op 1 juli 2013 door de raad vastgestelde beheersverordening Buitengebied - Herfte, Wijkthmen.

Volgens het rapport ‘**Ruimtelijk Toekomstperspectief Ons Zwolle van Overmorgen mei 2025**’ van de gemeente Zwolle is op deze locatie géén grootschalige woningbouw voorzien, ook niet in de lange termijnvisie. Het gebied is een overgangsgebied met groen en waterberging. Bekijk het rapport via de link <https://www.zwolle.nl/file/ruimtelijk-toekomstperspectief> en delen uit het rapport – toegespitst op de Hooiweg 19 – in het MOVE document dossier.

BIJZONDERHEDEN

Voor het woonhuis is het energielabel B afgegeven, geldig tot 28 oktober 2035.

In de koopakte zullen een aantal artikelen en clausules worden opgenomen om een en ander te duiden, de rechten en plichten van zaken goed vast te leggen voor partijen. Dit betreft o.a. de volgende clausules en zakelijk rechten:

- **Ouderdomsclausule**, waarbij koper bekend is dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten;
- **Asbestclausule**, waarbij koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in of op de onroerende zaak. Op de schuur/berging zijn asbesthoudende golfplaten als dakbedekking aanwezig. Gelet op de bouwtijd van de boerderij en nadien uitgevoerde verbouwingen van voor dat de huidige eigenaar, eigenaar is geworden, kan het zijn dat er asbesthoudende materialen in het woonhuis zijn toegepast (brandwerende wanden, dakbeschot). Dit is niet uit te sluiten;
- **Aanwezigheid van houtvernietigende organismen**, waarbij koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van houtvernietigende organismen zoals boktor en houtworm in het gebouwde, mede gelet op de ouderdom van de onroerende zaak;
- **Aanwezigheid van een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Saranne BV te Arnhem in verband met aanwezigheid van bovengrondse leidingen**. Dit geldt voor de meest zuidoostelijke hoek van het perceel Zwolle sectie AB nummer 81 ged. en nummer 80 (30 m²). De bovengrondse leidingen lopen NIET over het perceel maar voor de uitvoering van het onderhoud maakt een hoekje deel uit van ‘de belaste strook’. In deze strook mogen geen bouwwerken aangelegd worden;
- **Aanwezigheid van een recht van opstal ten behoeve van Enexis Netbeheer BV te 's Hertogenbosch in verband met aanwezigheid van elektriciteitshuisje op perceel Zwolle sectie AB nummer 80**. Enexis dient voor het onderhoud toegang te kunnen krijgen tot dit perceel en hiervoor is een erfdienstbaarheid gevestigd. Enexis heeft ook mogelijkheid om via de zuidzijde van perceel 81 de kavel met het elektriciteitshuisje te kunnen bereiken, op de minst bezwarende wijze.

ROERENDE ZAKEN

Een lijst van zaken is bijgevoegd.



BELASTINGEN EN KOSTEN

De lasten bedragen voor deze locatie:

OZB	€	791,81	per jaar eigenaren (OZB-waarde 2026: € 873.000)
Gemeentelijke belasting (Riool, afval)	€	239,38	per jaar (tarief 2026)
Waterschapslasten	€	337,85	per jaar (tarief 2026)

AANVAARDING

Aanvaarding in overleg

BIJLAGEN

- | | |
|-----------------------------------|------------------------|
| - Plattegrond woning en schuren | - Kadastrale kaart |
| - Topografische en Google kaarten | - Roerende zaken lijst |

ALGEMEEN

Foto's brochure/internet

Een deel van de foto's van het woonhuis zijn gemaakt met een camera met een groothoeklens, om een goed beeld van de kamer en de ruimte te krijgen. Dat kan een vertekend/te groot beeld van de werkelijke afmetingen/inhoud/oppervlakte geven. Bij een bezichtiging kunt u echt waarnemen hoe groot de verschillende kamers en ruimtes zijn, naast de afmetingen zoals deze zijn vermeld op de plattegronden in de bijlagen.

Bezichtigingen

Uitsluitend via verkopend makelaar.

Wij stellen het zeer op prijs indien u ons na een bezichtiging laat weten wat u van het object vindt, en wellicht zijn er nog vragen cq. onduidelijkheden.

Uitnodiging

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel/bieding. 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, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand komt.

Voorbehouden/ Onderzoeksplicht

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 met dergelijke toevoegingen alsnog instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht terzake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook terzake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening, e.d.

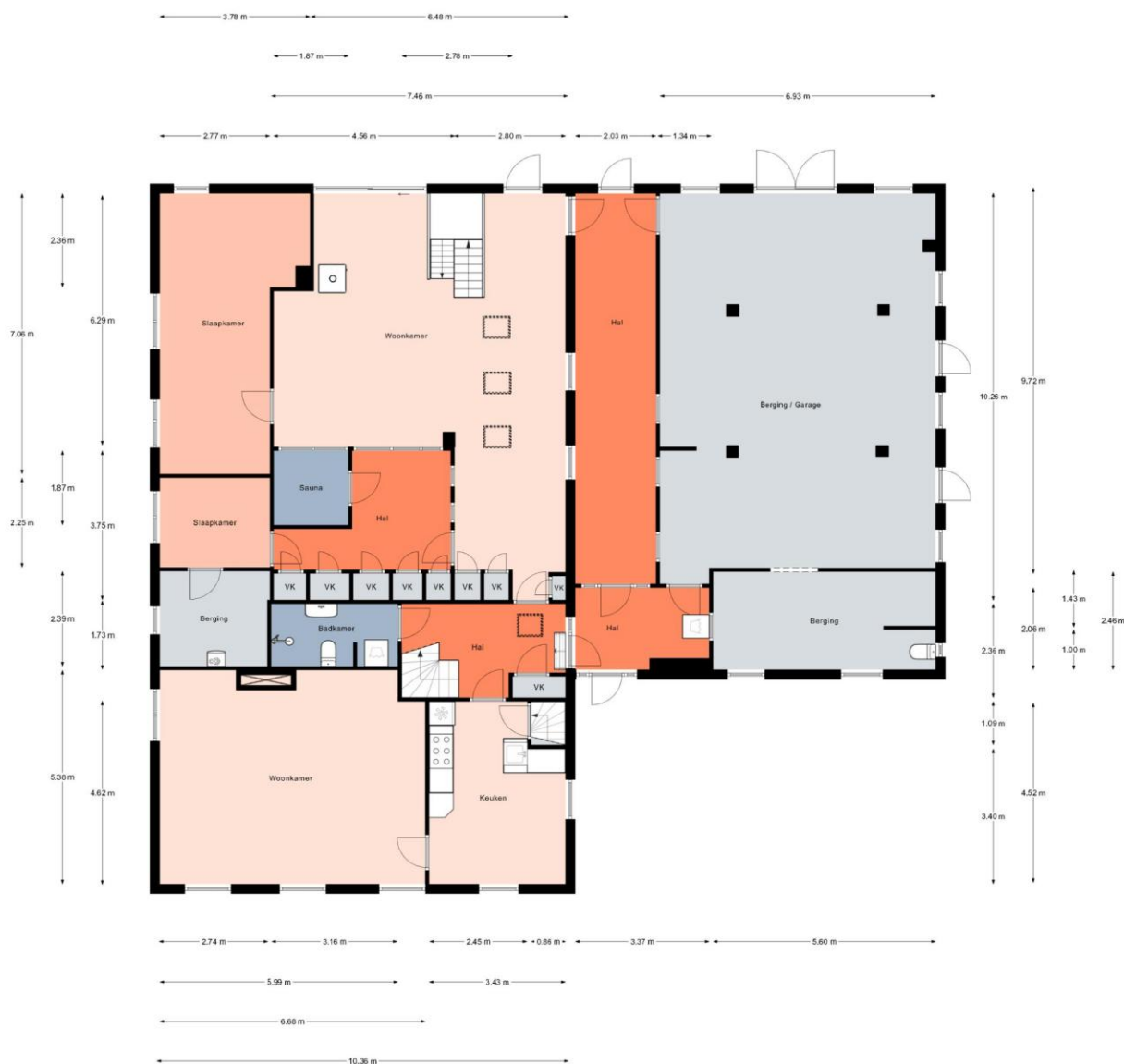
Raadpleeg uw eigen (NVM) makelaar!

Waarborgsom/bankgarantie

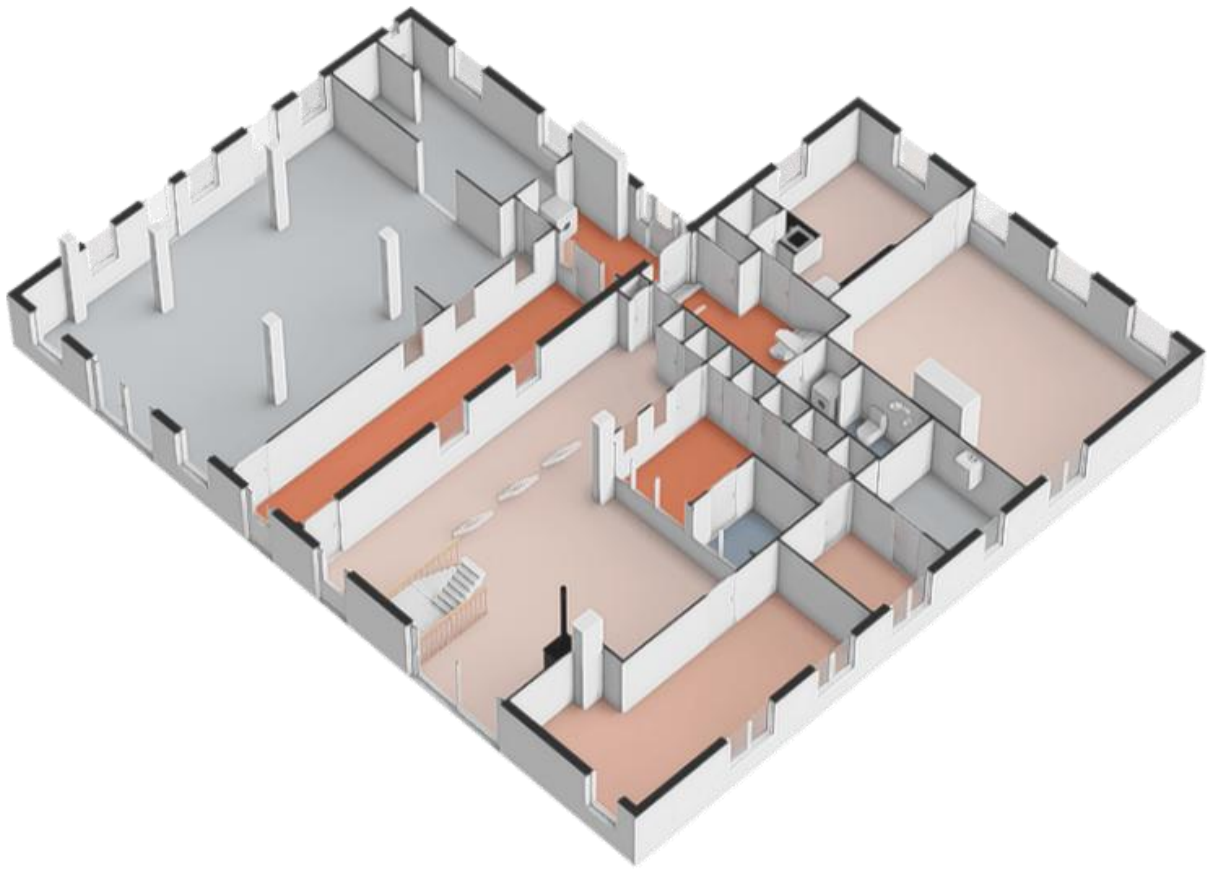
Indien een koopovereenkomst tot stand komt, zal als zekerheid een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld worden, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

De in deze brochure vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig als mogelijk samengesteld. Worden er echter toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daaraan geen rechten of aanspraken worden ontleend.

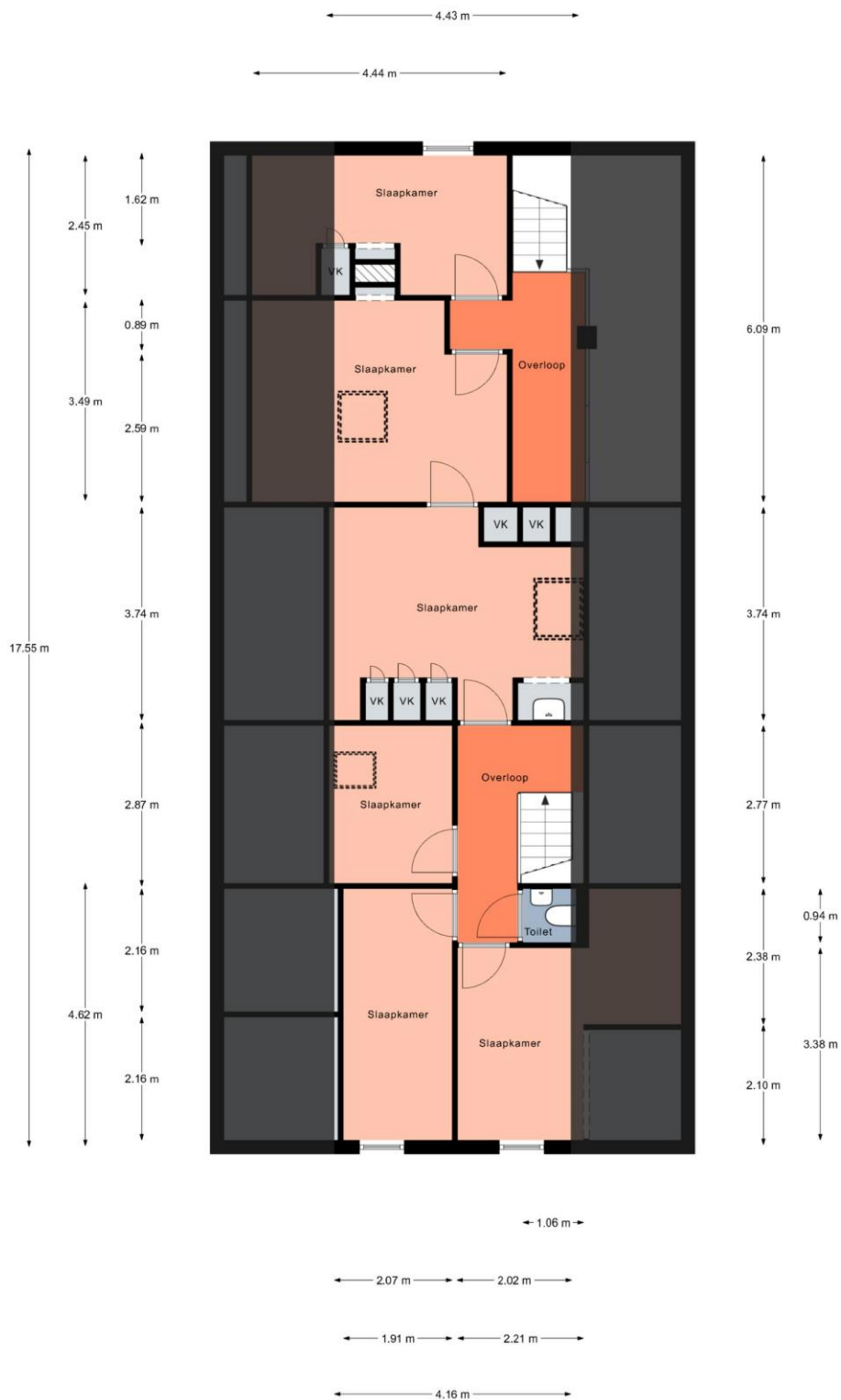
PLATTEGROND WONING EN SCHUREN BENEDENVERDIEPING



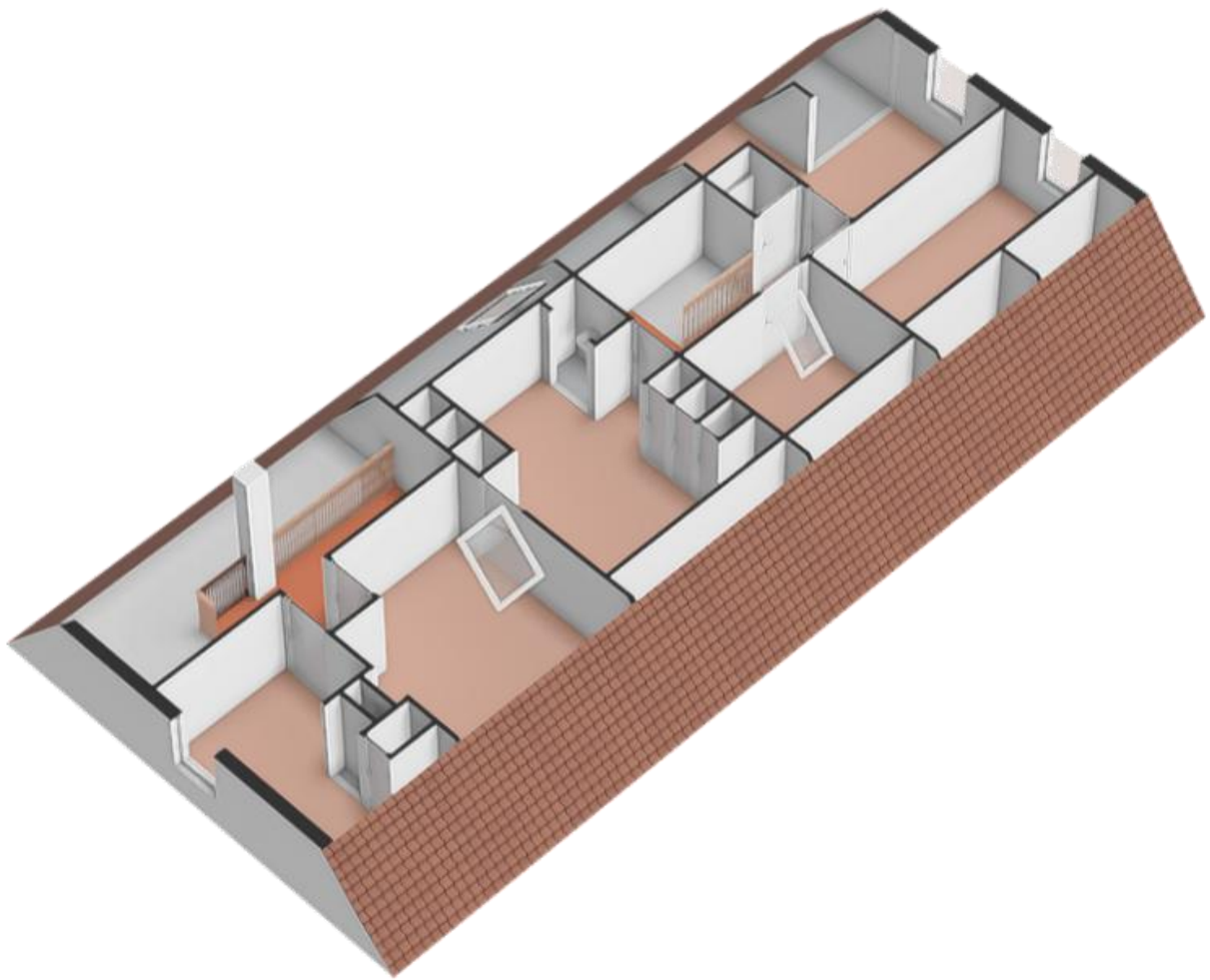
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl



EERSTE VERDIEPING



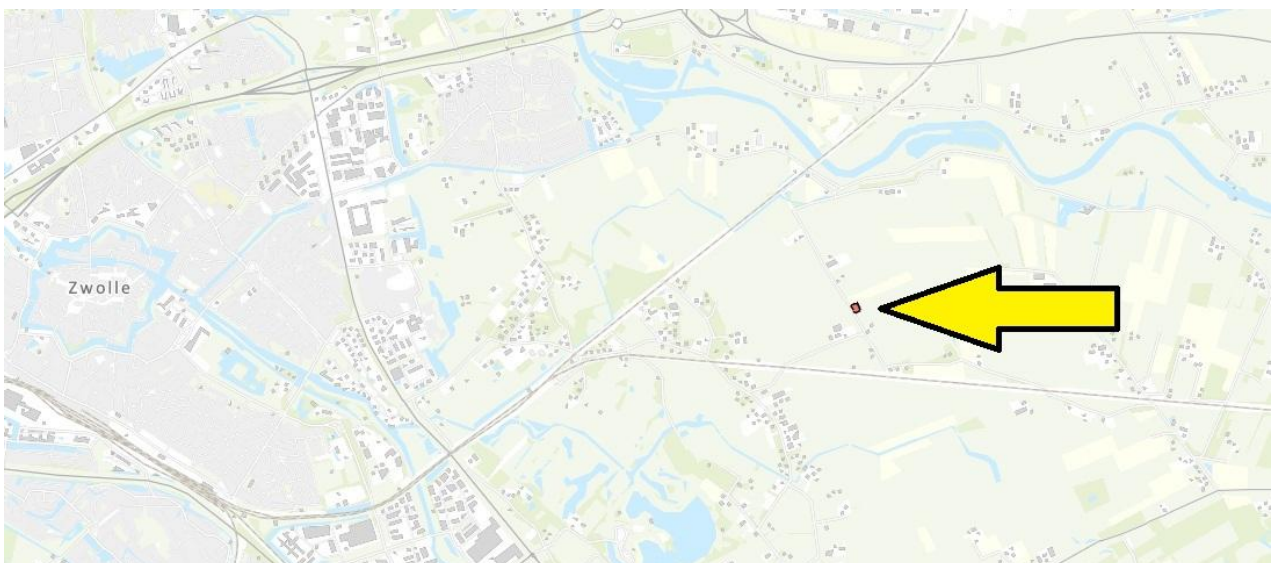
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



TOPOGRAFISCHE EN GOOGLE KAART







KADASTRALE KAART MET KAVELINDELING

Let op: gescande kaart is niet op schaal



ROERENDE ZAKEN LIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden over genomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	x	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen		x	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Witte kast slaapkamer beneden blijft achter en witte kast slaapkamer boven blijft achter, bedstee's en stapelbed blijven ook achter	☐	x	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	x	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	x	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	x
- Vitrages	☐	☐	☐	x
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	x
- Lamellen	☐	☐	☐	x
- Jaloezieën	☐	☐	☐	x
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	x
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	x	☐	☐	☐
- Parketvloer	x	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	x	☐	☐	☐
- Laminaat	x	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☐
Inbouw open haard met toebehoren woonkamer	x	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Houtkachel in woonkamer achterhuis	☐	x	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☐
Designradiator(en)	x	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	x	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	x
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	x

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden over genomen	N.v.t.
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	x	☐	☐	☐
- (Gas) fornuis	☐	☐	☐	x
- Afzuigkap	x	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	x
- Oven	x	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	x	☐	☐	☐
- Koelkast (keuken)	x	☐	☐	☐
- Vriezer (los, in de schuur)	☐	x	☐	☐
- Koelkast (los, in de schuur)	☐	x	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	x	☐	☐
- Vaatwasser	x	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	x
- Koffiezetapparaat	☐	x	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	x	☐	☐	☐
- Toilethouder	x	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	x	☐	☐	☐
- Fontein	x	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	x	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	x
- Douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	x
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	x
- Wastafel	☐	☐	☐	x
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	x
- Planchet	☐	☐	☐	x
- Toiletkast	x	☐	☐	☐
- Toilet	x	☐	☐	☐
- Toilethouder	x	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	x	☐	☐	☐
- Wc (1e verdieping)	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	x	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	x
Brievenbus	x	☐	☐	☐
Kluis	x	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	x	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	x
Rookmelders	x	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	x	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	x
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	x	☐	☐	☐
- Close-inn boiler	x	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	x
Screens	☐	☐	☐	x
Rolluiken	☐	☐	☐	x
Zonwering buiten	☐	☐	☐	x
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- Isolatie	x	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				
Telefoonaansluiting	x	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	x
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	x
Zonnepanelen	x	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	x
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	x	☐	☐	☐
Beplanting behalve enkele met emotionele waarde)	x	☐	☐	☐
Beplanting (enkele met emotionele waarde)	☐	x	☐	☐
Alle potplanten	☐	x	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	x	☐	☐	☐
Buitenverlichting (los)	☐	x	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	x
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	x
(Broei)kas	☐	☐	☐	x
Kas tussen woonhuis en schuur blijft	x	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	x
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	x



Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	x	☐	☐
Boiler	☐	x	☐	☐
Zonnepanelen	☐	x	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				