



## OLST, Boxbergerweg 49

*Deze brochure is met zorg samengesteld aan de hand van de door verkoper verstrekte gegevens. Voor wat betreft afmetingen, voorzieningen en andere verstrekte informatie kunnen aan deze brochure geen rechten worden ontleend.*

*Graag horen wij van u of u naar aanleiding van de brochure of bezichtiging belangstelling heeft voor deze woning. U kunt uw reactie kenbaar maken via het telefoonnummer van de verkopende vestiging van Hannink Makelaars of per e-mail via [info@hannink.nl](mailto:info@hannink.nl)*

**RAALTE**, Herenstraat 1, Postbus 244 8100 AE, Telefoon 0572 35 12 91, Fax 0572 35 56 19  
**WIJHE**, Stationsweg 23, 8131 DG, Telefoon 0570 52 43 44, Fax 0570 52 42 31

**WWW.HANNINK.NL**, [info@hannink.nl](mailto:info@hannink.nl)

Woningmakelaars, Makelaars Agrarisch en Landelijk Vastgoed, Bedrijfsmakelaars

## Omschrijving woonhuis

Op Landgoed Boxbergen, op fraaie es gelegen rietgedekte boerderij 'De Hunne', bj. 1936, met aangebouwde rietgedekte schuur (ca. 11.5 x 14 meter), wagenloods en circa 5.000 m<sup>2</sup> grond. Pachten van meer grond is bespreekbaar.

Landgoed Boxbergen maakt met 300 hectare deel uit van een vrijwel gesloten complex van natuurgebieden rondom Diepenveen waarin eiken- en beukenbos, naaldhout, akkers, houtwallen, waterpartijen, boomgaarden, kolken en weiland afwisselen.

De prachtige boerderij met degelijke dertiger jaren kenmerken leent zich voor een aan huis gebonden beroep. Het betreft thans een agrarisch bouwblok. De gemeente Olst-Wijhe staat open voor een woonbestemming waarbij splitsing in 2 of mogelijk 3 woningen tot de mogelijkheden kan behoren. Woonbestemming aangebouwde schuur behoort ook tot de mogelijkheden.

### Indeling.

*Begane grond:* hal, woonkamer, eetkamer, keuken, doucheruimte, 3 slaapkamers, toilet, toegang tot voormalige deel/veestal (opp. circa 220 m<sup>2</sup>), tussenhof met toegang tot aangebouwde veestal (opp. circa 160 m<sup>2</sup>).

*Verdieping:* overloop, 2 slaapkamers en grote zolder.

### Algemeen.

De inhoud van het hoofdgebouw bedraagt circa 1.900 m<sup>3</sup> en de inhoud van de aangebouwde schuur bedraagt circa 800 m<sup>3</sup>. Verwarming woongedeelte d.m.v. losse gaskachels. Er zijn geen isolerende voorzieningen toegepast.

**Koopsom** €675.000,-- v.o.n.

*De genoemde koopsom ad. € 675.000 ,-- v.o.n. is fictief, gebaseerd op de gekapitaliseerde canon. Dat wil zeggen dat de periodieke betaling van de canon is uitgedrukt in het bedrag dat tegen de normale rentevoet een gelijke interest zou opleveren (contante waarde).*

**Koopsom van het erfpachtsrecht (opstallen)** € 325.000,-- v.o.n.

**Erfpachtscanon (grond)** € 14.000,-- per jaar

***De koopsom omvat de waarde van de gebouwen € 325.000,-- v.o.n. en het betalen van de erfpachtscanon (4% van de waarde van de grond € 350.000,-- te weten € 14.000,--.***

## Foto's



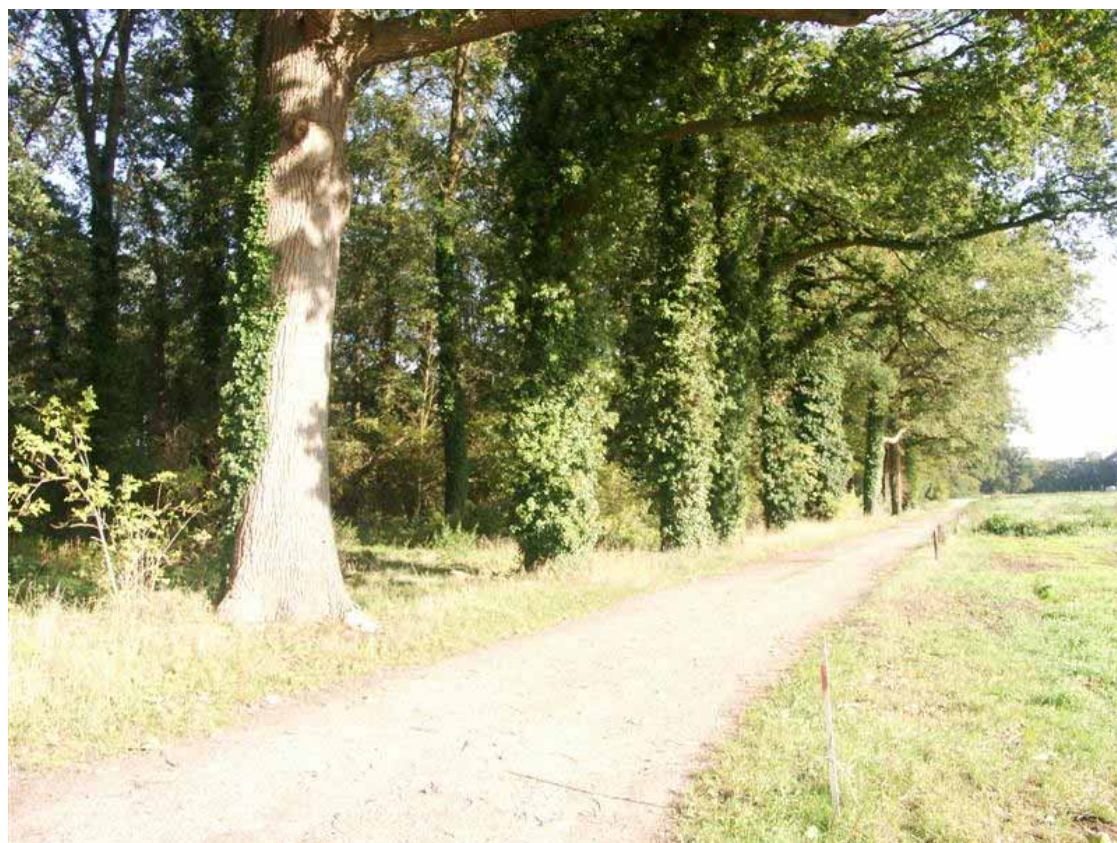
## Foto's



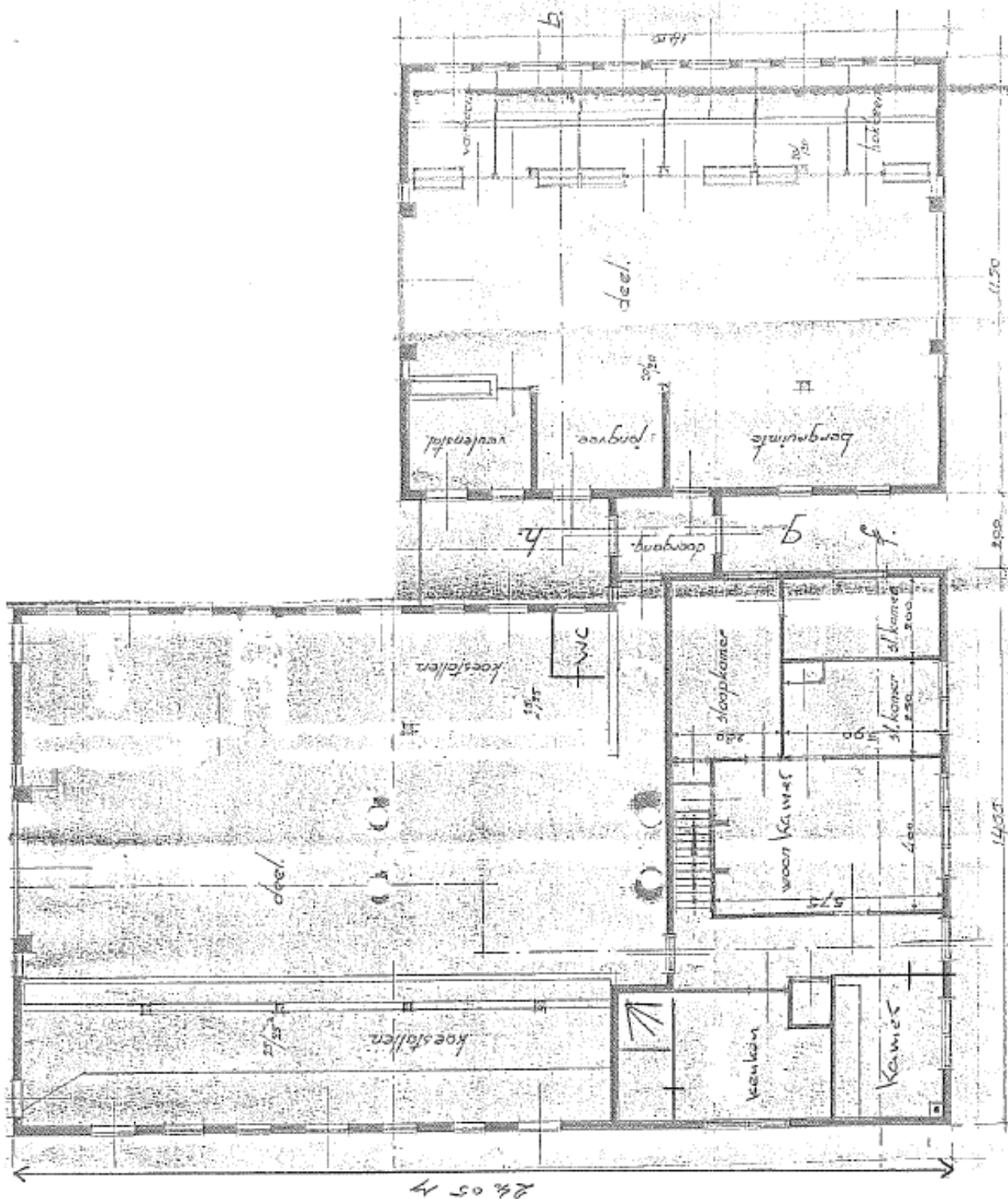
## Foto's



## Foto's

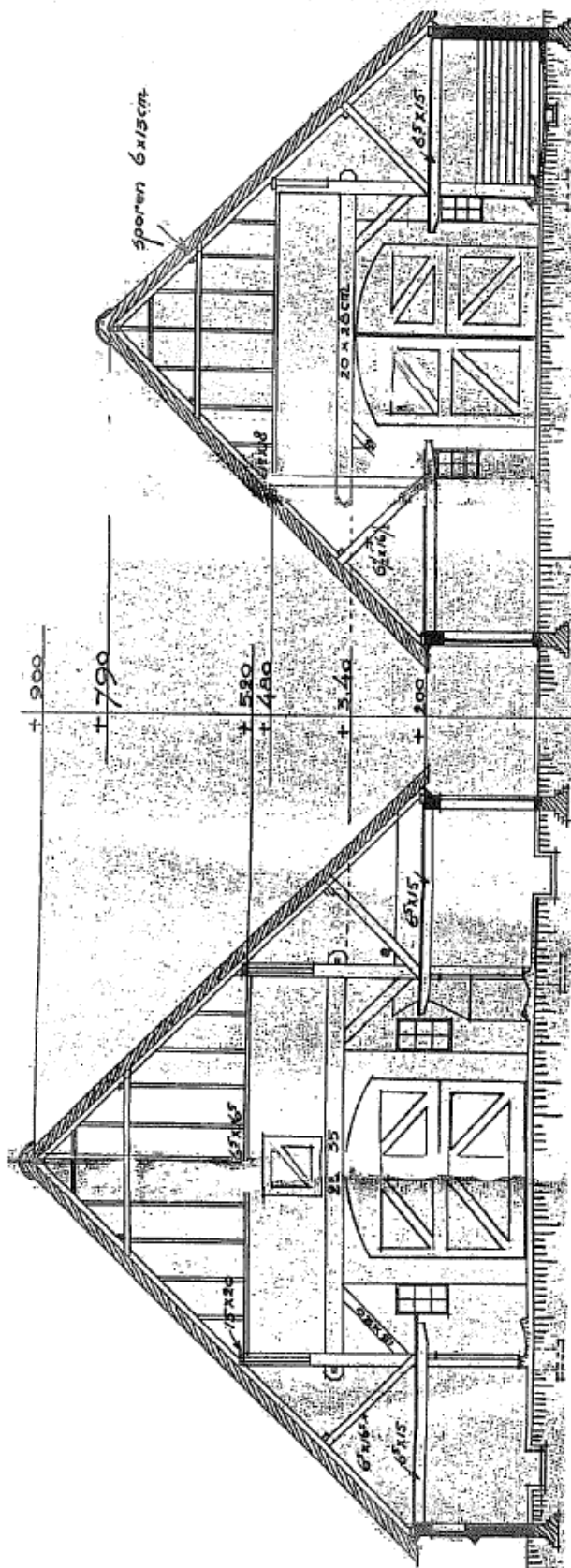


# Tekening



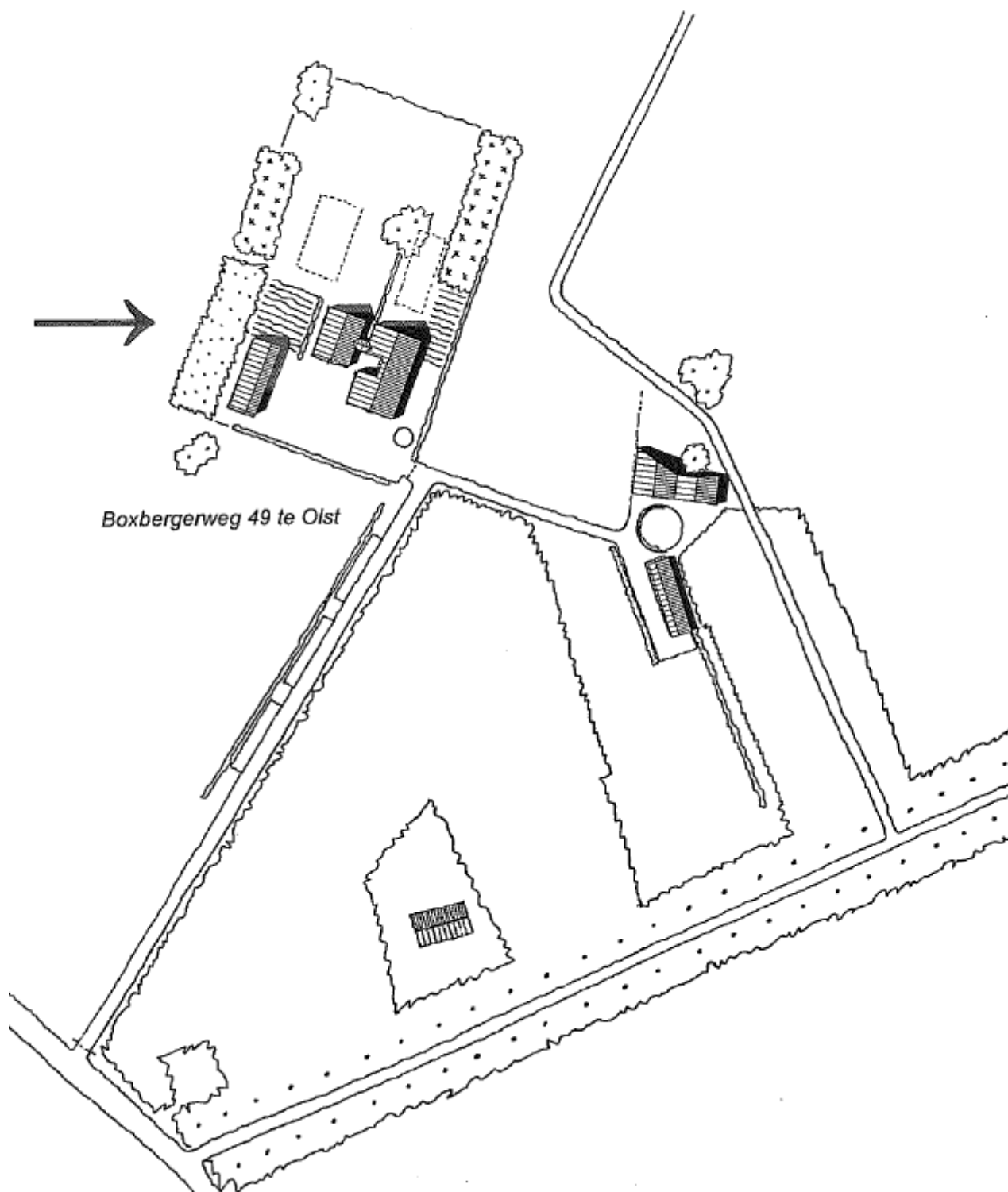
Aan deze tekening en afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend.

## Tekening



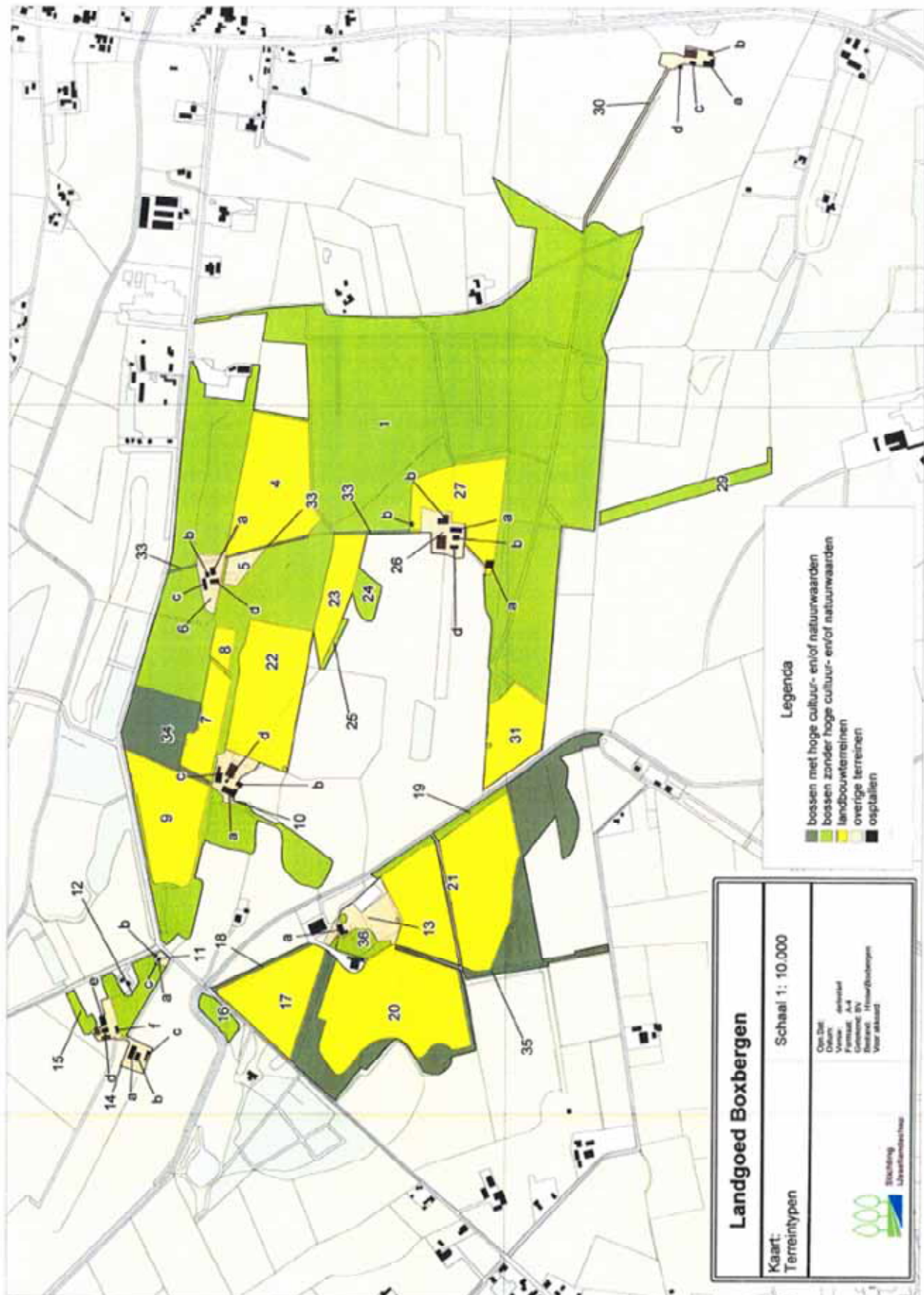
*Aan deze tekening en afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend.*

## Situatietekening



*Aan deze tekening en afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend.*

## Kaart Landgoed Boxbergen



### **Kadastrale aanduiding**

Gemeente Olst, sectie C, nummer 2150 gedeeltelijk, groot circa 50 are een en ander zoals weergegeven in het uittreksel uit de kadastrale kaart van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zwolle.

### **Erfdienstbaarheden, zakelijke rechten etc.**

Het eigendomsbewijs van het object waarin mogelijk erfdienstbaarheden, zakelijke rechten etc. zijn omschreven ligt ter inzage op ons kantoor of informeer bij onze makelaar.

### **Nutsvoorzieningen**

Aangesloten op gas, water en elektra.

### **Waarborgsom**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen is bij deze transactie een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom vereist.

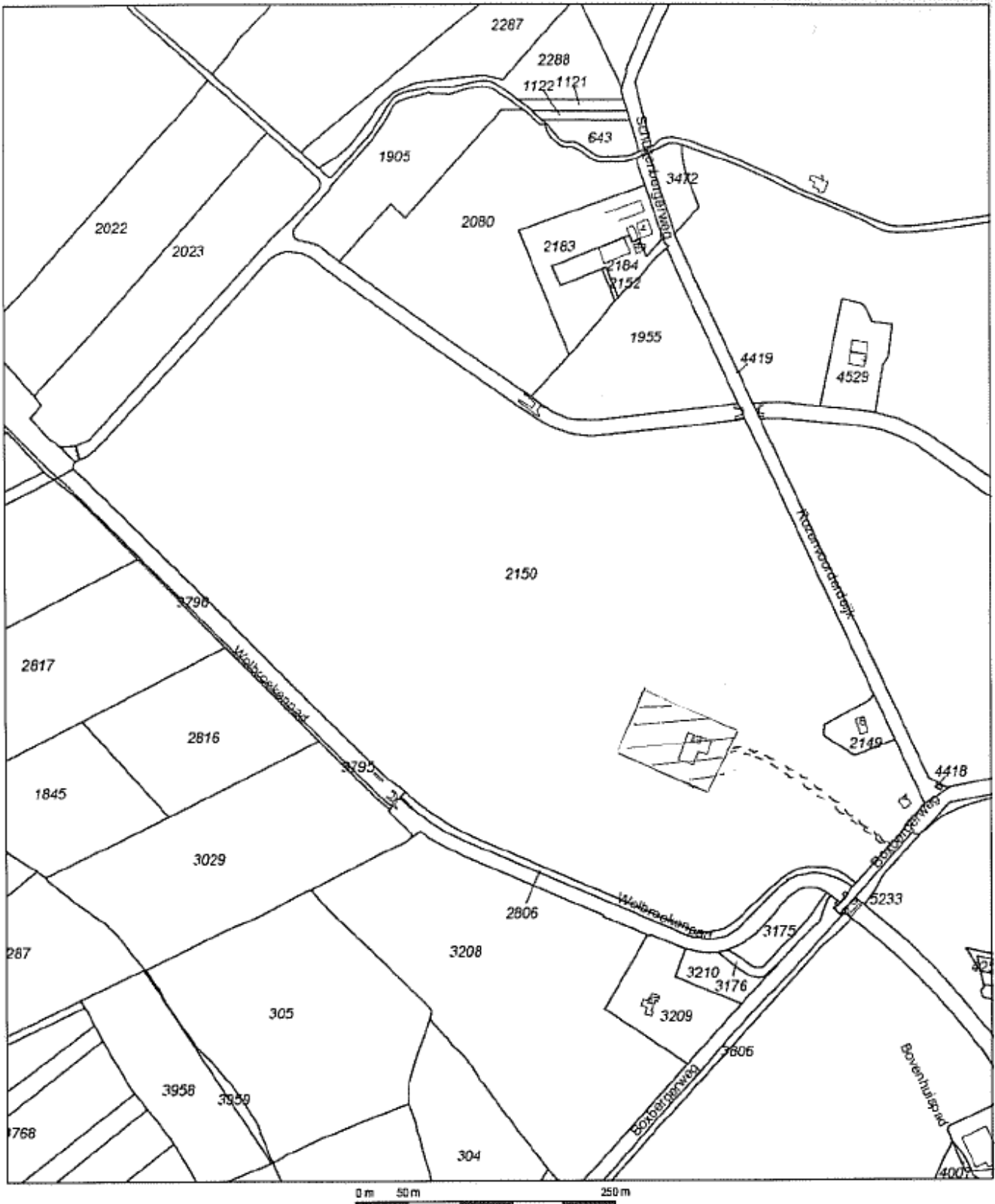
### **Opschortende voorwaarde**

De overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de akte ondertekenen.

### **Overige vragen**

U kunt te allen tijde contact opnemen met ons kantoor of zie internetsite [www.hannink.nl](http://www.hannink.nl) of [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl).

Kadastrale kaart



|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>26 Huisnummer</p> <p>— Kadastrale grens</p> <p>--- Voorlopige grens</p> <p>▬ Bebauwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, ZWOLLE, 16 november 2009<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1:5000</p> <p>Kadastrale gemeente OLST</p> <p>Secctie C</p> <p>Perceel</p> |  |
|--|--|--|

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare metingen worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## Enkele monumenten in de omgeving

Huis "Spijkerbosch". In bosrijke omgeving gelegen op gedeeltelijk omgracht terrein. Oprijlaan omzoomd met dubbele rijen bomen. Rechthoekig gepleisterd fors gebouw met omlopend schilddak. Voordeurpartij van hardsteen, gedateerd in fries 1659. Houten sierstuk daarboven met cartouche en fronton, waarschijnlijk eveneens 1659. Waarschijnlijk een XVIIIe eeuwse verbouwing. Vervolgens XIXd. totale bepleistering in neo-renaissance en nieuwe bekapping, althans dakkapellen en klokketorentje. Ter rechterzijde aan voorterrein nog bouwschuren.



De naam van de buitenplaats Spijkerbosch verwijst naar de functie van de buitenplaats als spieker of spijker, een voorraadschuur waar de landheer de oogstopbrengsten die als pacht binnenkwamen, liet opslaan. Een afbeelding uit de 18e eeuw laat een omgracht huis zien uit twee delen, waarvan het oudste deel blijkens jaartalankers in 1611 gebouwd moet zijn. Het grotere gebouwdeel ernaast onder apart zadeldak en voorzien van een trapgevel stamt mogelijk uit 1659. De jaartalsteen werd in de huidige voorgevel opgenomen. Het tegenwoordige huis is een gedeeltelijk omgrachte blokvormig gebouw met schilddaken en een symmetrische gevelindeling. Het huidige uiterlijk kwam tot stand omstreeks 1850 in opdracht van de toenmalige eigenaar, de graaf van Limburg Stirum. Toen zal het huis ook gepleisterd zijn en van neorenaissance-ornamenten zijn voorzien: de vensteromlijstingen, de ingangspartij met fronton, de pilasters en rusticablokken, evenals inmiddels verdwenen vazen, balustrades en een klokkentorentje op de daklijst. Voor het huis bevindt zich een koetshuis met twee getoogde inrijdeuren.

De directe omgeving van het huis heeft zijn bosrijke karakter behouden. Naar het zuidwesten en noordoosten zijn nog zichtassen bewaard.

Groot Hoenlo ligt vlakbij Boskamp en Olst (aan de Diepenveenseweg). De havezate Hoenlo werd voor het eerst vermeld in 1233. Het is een statig gebouw uit de 15e eeuw, met vleugels uit de 18e eeuw. De tegenwoordige gevel dateert van 1897, de toren van 1904. Eigenaar was de familie Des Tombes. Nu is dat de Vereniging van Eigenaren Groot Hoenlo. Het geheel is namelijk gesplitst in zes appartementen en de eigenaren van deze appartementen vormen gezamenlijk de Vereniging van Eigenaren van het kasteel.



De Haere ligt aan de weg tussen Deventer en Olst (de IJsseldijk). Ontstaan Het kasteel is in 1329 voor het eerst genoemd, maar niet zeker is dat daarmee het huidige huis werd bedoeld.

Het goed behoorde in de 14e eeuw aan Vranken ter Haer, dienstman in de mark Hengevoorde. Daarna heeft het diverse eigenaren gekend. In 1962 werd het huis en landgoed verkocht aan de gemeente Deventer, die er nooit een bestemming aan heeft gegeven. In 1996 is, na verkoop aan Stichting IJssellandschap, De Haere gedurende een periode van 3 jaar, volledig gerestaureerd. Havezate De Haere is sinds 1999 in oude glorie hersteld.



## Meest gestelde vragen

### Wat is kosten koper?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. De kosten koper bedraagt ongeveer 7 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting is hiervan de grootste post en bedraagt een vast percentage van 6%
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Deze kosten zijn afhankelijk van de hoogte van de af te sluiten hypotheek.

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### Wat is een optie?

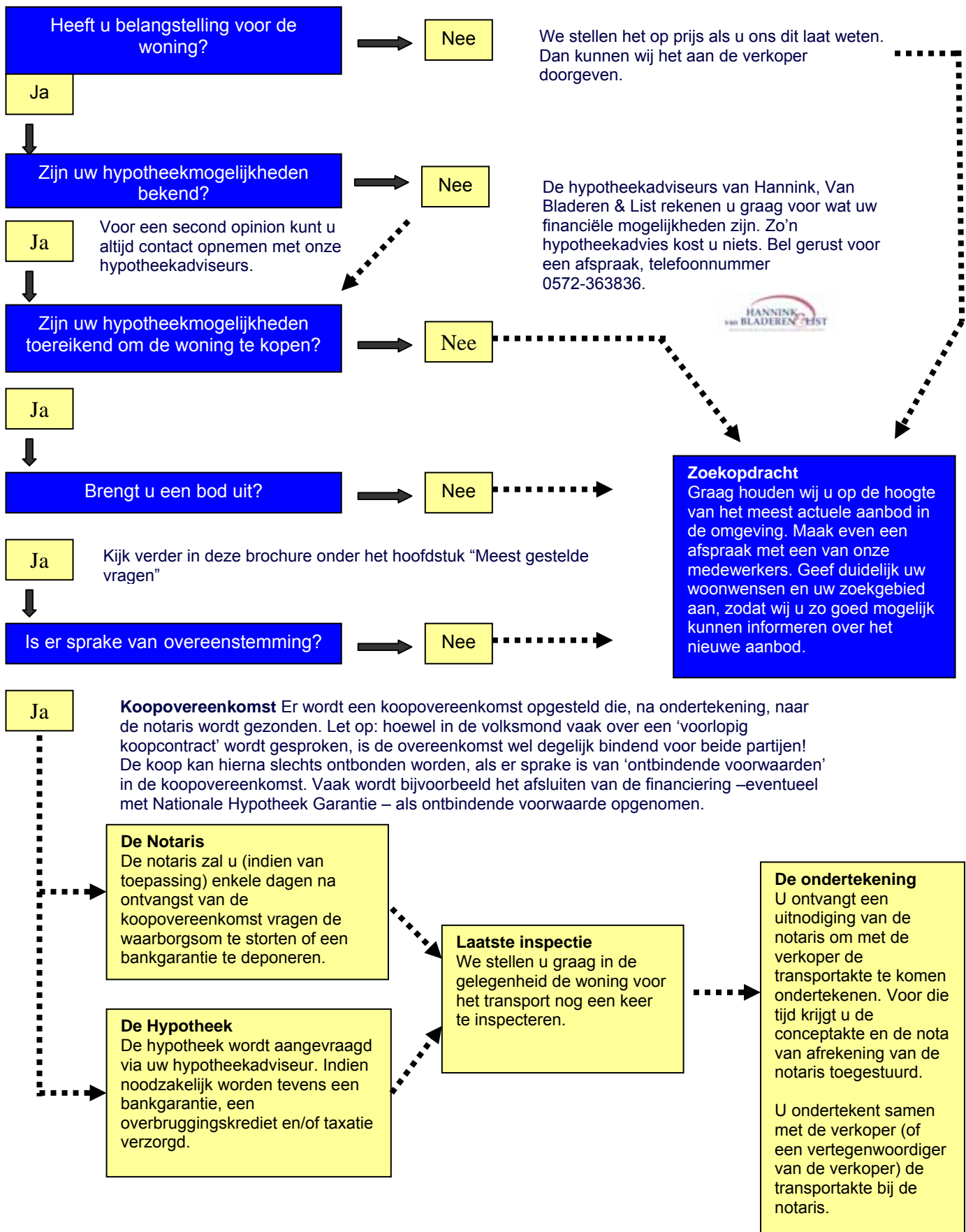
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 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 kan u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt Hannink Makelaars de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Meestal worden er naast de eerder genoemde punten nog een aantal aanvullende afspraken opgenomen in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan zult u dit bij het uitbrengen van uw bod moeten melden. Het is zaak dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog van de aankoop van de woning afzien. Ziet de koper tijdens de wettelijke bedenktijd niet af van de koop van de woning, 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.

Indien koper zich beroept op een ontbindende voorwaarde dient de mededeling van ontbinding binnen de termijn als bedoeld in artikel 16 en 17 van de NVM Koopakte te zijn ontvangen door de wederpartij of diens makelaar. Deze mededeling dient te geschieden bij "aangetekende brief met bericht handtekening retour" of "telefaxbericht met verzendbevestiging".

## Stap voor stap van kijker tot koper



## Profielschets Gemeente Olst-Wijhe

Per 1 januari 2001 is de gemeente Olst-Wijhe ontstaan uit de gemeenten Olst en Wijhe, als gevolg van een gemeentelijke herindeling. Olst-Wijhe is een prachtige plattelandsgemeente. Je kunt er goed wonen, werken en recreëren. Het is de nieuwe gemeentelijke kerndeling. Olst is in de 7e eeuw ontstaan als kleine nederzetting aan de IJssel. In het jaar 947 werd Olst voor het eerst genoemd bij haar Latijnse naam "Holsto". "Wie" werd voor het eerst officieel genoemd in een oorkonde van Koning Otto I, gedateerd 29 augustus 960. Men neemt aan dat met "Wie" het dorp Wijhe wordt bedoeld.

Het aantal bewoners van Olst-Wijhe bedraagt 17.079. Daarvan wonen er circa 4.738 in de kern van Olst en 5.495 in de kern van Wijhe. De overige inwoners zijn woonachtig in het buitengebied of in de buurtdorpen Boerhaar, Boskamp, Den Nul, Eikelhof, Elshof, Herxen, Middel, Marle, Wesium en Wesepe

### Ligging

Olst en Wijhe liggen aan de rijksweg Deventer-Zwolle (N 337). Wijhe ligt ook aan de weg naar Raalte. De afstand tot de steden in de omgeving: circa 15 km naar Zwolle, Deventer circa 18 km en Raalte circa 11 km.

Wijhe en Olst liggen aan de spoorlijn Zwolle-Deventer-Rosendaal, twee keer per uur rijden er treinen in beide richtingen. De Connexion onderhoudt de busverbindingen Wijhe-Deventer, Olst-Deventer, Wijhe-Zwolle, Olst-Zwolle, Wijhe-Raalte, Wesepe-Raalte en Wesepe-Deventer.

Het dorpje Wesium en het buurtschap Marle liggen aan de linkerkzijde van de IJssel en worden verbonden met Olst en Wijhe door het water met uitstekende veerpontverbinding in zowel Olst als Wijhe. Olst en Wijhe worden met elkaar verbonden door de IJssel, de dijk, de weg en het spoor, maar ook door landschappelijke kenmerken, het cultuurhistorische besef en het karakter en de mentaliteit van de inwoners zijn beide plaatsen met elkaar verbonden.

### Wonen

De gemeente Olst-Wijhe zal veel aandacht gaan geven aan het stimuleren van concentratie van bebouwing en inbreidingsplannen om hiermee het open karakter van het buitengebied te laten bestaan. U kunt zowel bij ons kantoor als op het gemeentehuis Olst als Wijhe terecht voor meer informatie.

### Voorzieningen

Wijhe heeft een gezellige winkelstraat, de Langstraat, waar men voor diverse boodschappen, kleding en meer specialistische zaken terecht kan. Ook heeft Wijhe een keur aan sportvoorzieningen, zoals voetbal-, handbal- en tennisverenigingen. Verder is er een openluchtzwembad welke tijdens de zomermaanden geopend is.

De passantenhaven met daarbij een aantal camperplaatsen is direct naast de bebouwde kom van het dorp Wijhe gelegen. De haven is geopend vanaf eind april tot eind oktober en kent goede voorzieningen. Een prachtige locatie om optimaal te genieten van de natuur en om te recreëren.

Olst heeft een keur aan sportvoorzieningen, zoals handbal-, tennis-, volleybal- en voetbalverenigingen. Verder is er een recreatieplas in Den Nul, waar men tijdens de zomermaanden terecht kan om te zwemmen en te recreëren.

## Vervolg profielschets Gemeente Olst-Wijhe

Beide dorpen hebben een rijk verenigingsleven op elk gebied waarbij iedere leeftijdscategorie is vertegenwoordigd.

Qua onderwijsvoorzieningen is Olst zeker niet minder bedeed: 3 basisscholen in de kern van Olst en 5 verdeeld over de buurtgemeenschappen Boskamp, Den Nul, Welsum en Wesepe. Voor alle vormen van voortgezet onderwijs kan men terecht bij de omliggende gemeenten Raalte, Deventer en Zwolle.

Qua onderwijsvoorzieningen is Wijhe ook zeker niet minder bedeed: 4 basisscholen in de kern van Wijhe en 2 in de buurtgemeenschappen Boerhaar en Elshof. Tevens heeft Wijhe een Van der Capellen scholengemeenschap voor het voortgezet onderwijs, nl. VMBO (GI & TL), HAVO en Atheneum.

### Rust, ruimte en groen

De rijke natuur in de gemeente Olst-Wijhe is het hele jaar de moeite van het bezichtigen waard. Wandelend (Landgoed de Gelder, Wijhe) of fietsend via de Hanzestedenroute of over oude kerkepaden geniet u van de prachtige natuur.

### Bezienswaardigheden

- Het kerkgebouw in het centrum van Olst (de Willibrord-kerk) dateert uit de tweede helft van de 13<sup>e</sup> eeuw. Het is een eenbeukig gotisch gebouw waarvan het benedenstuk van de toren afkomstig is uit de laat-romaanse periode. Ook het verderop langs de dijk gelegen Wijhe heeft zo'n oude kerk en bovendien staan daar twee markante korenmolens, de ene in het dorp en de andere aan de IJssel.
- In Wijhe ligt de befaamde heemtuin IJssel flora met zo'n driehonderd planten uit de IJsselstreek. Olst heeft een geologisch museum, dat een indruk geeft van deze streek in de prehistorie.
- Tussen Olst en Wijhe heeft de IJssel in het verleden vele malen zijn loop verlegd om tenslotte uit te komen in een zeer ruime bocht. Daarin liggen de uitgestrekte drassige graslanden van de Duursche Waarden, met vele oude stroomgeulen, rivierduinen, voormalige kleiputten en meidoornhagen.
- Enkele monumentale panden in Olst zijn: de fraai gerestaureerde en functionerende korenmolen de "Bökkers Mölle", de monumentale boerderij "De Roze" en het 17e eeuwse adellijke landhuis "Westervoorde", momenteel in gebruik als gemeentehuis.

## Informatie Hannink Makelaars

Hannink Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Dat is voor u de garantie dat ons advies deskundig, betrouwbaar en onafhankelijk is. Het kantoor is in 1932 opgericht door de heer A.B. Hannink. Inmiddels is Hannink uitgegroeid tot een toonaangevend kantoor met drie vestigingen in Raalte en Wijhe en 13 medewerkers. Hannink heeft haar dienstenpakket ondergebracht in vijf specialismen.

### ***De woningmakelaardij.***

De woningmakelaardij is gespecialiseerd in de ver – en aankoop van bestaande woningen waarbij wij kiezen voor kwaliteit, openheid, zekerheid en duidelijkheid. Wij onderscheiden ons door: persoonlijke dienstverlening, uitgebreide voorlichting, planmatige aanpak en de bouwtechnische keuring. Dankzij dit uitgebreide pakket voorzieningen komt zowel de koper als de verkoper niet snel voor onaangename verrassingen te staan.

Naast ver – en aankoopbemiddeling beschikken wij over de deskundigheid ten behoeve van taxaties.

### ***Makelaar bedrijfsonroerend goed***

Hannink Makelaars kent niet alleen de regionale markt van bedrijfsonroerend goed (BOG), maar ook de spelers op deze markt. Daardoor weten wij reeds in een vroeg stadium wanneer en welke bedrijfs- en kantoorpanden, op korte of langere termijn, beschikbaar komen. Naast bemiddeling bij huur / verhuur en koop/verkoop verzorgen wij taxaties op het gebied van kantoren, winkels, productieruimtes en andere bedrijfsruimtes.



### ***Makelaar agrarisch onroerend goed***

Hannink Makelaars is één van de weinige kantoren in de regio die zich bezighoudt met agrarisch onroerend goed (AOG) c.q. onroerend goed in landelijk gebied. Bemiddeling bij aan- of verkoop van een boerderij, land- en productierechten, kavelruil of pacht is bij ons in vertrouwde handen. Tevens verzorgen wij taxaties van AOG bij bedrijfsoverdracht, successie en de oprichting van een maatschap.



### ***Makelaar nieuwbouw***

Als nieuwbouwmakelaar hebben wij ruime ervaring met projecten in en om de dorpskernen. Wij bemiddelen bij verkoop van nieuwbouw in zowel woningen als appartementengebouwen. Door diverse projectontwikkelaars en aannemers worden wij ingeschakeld om de verkoop te begeleiden.



### ***Financiële diensten***

Hannink, van Bladeren & List is een financieel adviesbureau voor particulieren en bedrijven. Wij adviseren en bemiddelen onder andere in hypotheek en verzekeringen, in de breedste zin. Hannink, van Bladeren & List is aangesloten bij de NVA, zelfstandig en onafhankelijk van banken en verzekeraars, telefoonnummer 0572-363836, [www.hvbl.nl](http://www.hvbl.nl)

