



Spanjaardsdijk 86, 7434 RT Lettele

OP UNIEKE LOCATIE AAN DE RAND VAN DEVENTER
KARAKTERISTIEKE EN VOLUMINEUZE BOERDERIJ 'De Heihoeve'
VERKOOP BIJ INSCHRIJVING

In het buitengebied van Lettele ligt deze prachtige monumentale voormalige zorgboerderij met bijgebouwen op een royaal perceel van ca. 131.120 m². De woonboerderij heeft een agrarische bestemming. Het object biedt diverse mogelijkheden: te denken aan mogelijkheden voor splitsing, ouders/kinderen, voortzetting zorgboerderij, paardenliefhebbers, bedrijf aan huis, Rood voor rood-regeling (na aankoop sloopmeters), rangschikking NSW-landgoed e.d.. Informeer hiervoor bij de gemeente.

Lettele is een dorp met een gemoedelijke sfeer in de regio Salland en ligt ca. 5 kilometer van Hanzestad Deventer. Lettele is een actief dorp en heeft een eigen lokale supermarkt, diverse bedrijven, vele sportverenigingen, een zwembad, horeca en basisschool. In het gehele gebied zijn veel mogelijkheden tot sportieve en gezellige ontspanning (mountainbiken, wandelen, zwembad, etc.).

KENMERKEN:

- *Prachtige ligging en riant uitzicht over landerijen*
- *Woonboerderij met karakteristieke kenmerken / uitstraling*
 - *Ruim perceel*
- *Ideaal voor een paardenliefhebber met uitrijmogelijkheden*
 - *Bushalte voor de deur*
- *Nabij verbindingswegen en Hanzestad Deventer*

Nieuwsgierig geworden, we ontvangen u graag voor een bezichtiging!

Woonboerderij

Deze woonboerderij "de Heihoeve" is gebouwd in 1908 en betreft een gemeentelijk monument. Het geheel is opgetrokken uit steensmetselwerk met houten bintwerk en is gedekt met riet en deels pannen. Het voorhuis is later voorzien van een binnenspouwblad en een klein deel spouwmetselwerk. De woning is voorzien van centrale verwarming (HR combi-ketel Remeha) en gedeeltelijk dubbele beglazing. De begane grond vloer is van beton en de verdiepingvloer is van hout. Het object is aangesloten op de nutsvoorzieningen aardgas, elektra, riolering, waterleiding en glasvezel. De inhoud van de woning bedraagt ca. 1.180 m³ en de indeling van de is als volgt:

Begane grond:

Hal / entree, trapopgang, woonkamer, opkamer, kelder, gang, bijkeuken, toilet, grote ruimte achterhuis, sanitaire ruimte met 2 toiletten en een douche, woonkamer met open keuken.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met twee slaapkamers en ruime zolder boven het achterhuis, bereikbaar via een vaste trap.

Kapschuur

Deze kapschuur met een afmeting van ca. 8 m x 13 m is gebouwd in 1990 en is in 2014 uitgebreid met een aanbouw van ca. 7 m x 8 m. Het deel uit 1990 is opgetrokken uit houten gevels met een houten spantconstructie en een houten zolder en is gedekt met asbestvrije golfplaten. In deze kapschuur bevinden zich een werkplaats / cv-ruimte, een opslagruimte en een diepvriesruimte. Op de verdieping bevindt zich een ruime hooizolder. Het deel uit 2014 is opgetrokken uit dubbelwandige houten gevels met een houten spantconstructie en een houten zolder en is gedekt met sandwichpanelen. Voorzien van dubbele beglazing. Ingericht als spoelkeuken, koelcel en opslag.

Overige schuren/stallen

- dierenverblijf uit 1976 van ca. 7 m x 8 m (gepotdekselde houten gevels met een houten spantconstructie en gedekt met pannen);
- schuur / paardenstal uit 1990 van ca. 6 m x 13 m (houten gevels met een houten spantconstructie en gedekt met pannen);
- houten hok van ca. 5 m x 5,5 m;
- varkensstal uit 1990 van ca. 6 m x 9 m (houten gevels op een stenen voet met een houten spantconstructie en gedekt met pannen);
- kippenhok uit 2014 van ca. 5 m x 11 m (spouwmetselwerk met een houten spantconstructie en is gedekt met pannen);
- twee kassen, twee tunnelkassen en een aardappelkelder;
- ruwvoeropslagen.

Bestemming en vergunning

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied heeft het object de bestemming Enkelbestemming Agrarisch met waarden- Landschapswaarden, Waterstaat- Intrekgebied, Bouwaanduiding Karakteristiek, Bouwvlak, Gebiedsaanduidingen reconstructiewetzone- verwevingsgebied. Van het bestemmingsplan is de uitsnede van de kaart als bijlage toegevoegd aan deze brochure (bron: www.omgevingswet.overheid.nl).

Het object beschikt over een melding Activiteitenbesluit d.d. 6 mei 2015 voor het houden van: 15 biggenopfok (gespeende biggen), 2 zeugen, 20 vleesvarkens, 10 vleesrundvee, 2 volwassen paarden (3 jaar en ouder), 25 schapen en 200 kippen. Voor vragen hierover verwijzen we u naar de gemeente Deventer: gegevens contactpersoon bij de makelaar op te vragen.

Let op: de agrarische bestemming behoeft in relatie tot een eventuele particuliere financiering aandacht: niet alle banken willen dit financieren, we adviseren u een hypotheekadviseur in de arm te nemen die hier ervaring mee heeft. Meer inlichtingen hierover zijn op te vragen bij ons kantoor.

Kadastrale omschrijving

Gemeente Diepenveen, sectie K, nummer 714, groot ca. 131.120 m².

Volgens de eigendomsinformatie zijn de volgende inschrijvingen:

- Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument;
 - Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel t.b.v. de gemeente Deventer.
- Bij gesplitste verkoop wordt over- en ondermaat niet verrekend. In dat geval zijn de kadasterkosten voor de inmeting voor de verkoper.

Bijzonderheden

- Het object wordt verkocht met 'as-is where-is' clause en niet-zelf-bewoningsclause / clause geen eigen gebruik, welke clauses onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst.
- De notaris wordt door de verkoper aangewezen.

- Bij gesplitste verkoop wordt over- en ondermaat niet verrekend. In dat geval zijn de kadasterkosten voor de inmeting voor de verkoper. De grenzen zijn door Buro Hoogstraat Dag.nl zoals ter plaatse blijkt (zie ook het situatiekaartje dat als bijlage is aangehecht):
 - grens aan oost- en zuidzijde: hart sloot
 - grens aan westzijde: ca. 0,5 m van bestaande afrastering waarbij gesplitste verkoop de koper woonboerderij de ren binnen drie maanden na juridische levering kleiner dient te maken zodat ter plaatse een rechte grens ontstaat (indien dit binnen 3 maanden niet is gebeurd heeft de koper van de grond het recht dit deel van de ren tot de nieuwe grens te verwijderen).
- Op de te verkopen percelen bevinden zich op diverse plekken invasieve exoten.
- Koper vrijwaart verkoper van alle zicht- en onzichtbare gebreken.

Richtprijs

Het is mogelijk op de boerderij en/of op de grond te bieden middels het inschrijfformulier:

- woonboerderij op ca. 19.157 m² (1.91.57 ha) met als richtprijs € 875.000,-- k.k.
- woonboerderij op ca. 131.120 m² (13.11.20 ha): op inschrijving
- alleen ca. 111.963 m² (11.19.63 ha) grond: op inschrijving

Algemeen

Indien uw interesse is gewekt, kunt u via olst-wijhe@agriteam.nl, aanmelden voor meer informatie. U ontvangt van ons een deelnameverklaring. Na ontvangst van de getekende deelnameverklaring, krijgt u toegang tot de online dataroom die voorzien is van alle relevante informatie en documentatie.

Bezichtiging

Bezichtiging van boerderij mogelijk uitsluitend op afspraak en in het bijzijn van de makelaar.

- **Kijkdag 1: vrijdag 4 oktober 15.00-17.00 uur**
- **Kijkdag 2: vrijdag 11 oktober 15.00-17.00 uur**
- **Kijkdag 3: vrijdag 18 oktober 15.00-17.00 uur**

De landbouwgrond is ter plaatse vrij te bezichtigen en te onderzoeken.

Protocol

De verkoop zal openbaar en bij inschrijving geschieden. Het inschrijfformulier met vereiste bijlagen dient **uiterlijk 18 november 2024 om 12.00 uur**, ten kantore van Smalbraak Notarissen, Boedekerstraat 9, 7411 RZ Deventer, ingeleverd te zijn of per aangetekende post te zijn ontvangen.

De inschrijfformulieren worden op 18 november 2024 na 12.00 uur in een besloten bijeenkomst van Smalbraak Notarissen, Agriteam Makelaars Olst-Wijhe BV en Verkoper, geopend. Vervolgens zal Agriteam Makelaars Olst-Wijhe BV, namens verkoper de deelnemers informeren over het verloop van de procedure.

Overdrachtsdatum en wijze van oplevering

Juridische levering zal plaatsvinden op **uiterlijk 20 december 2024**.

Verkoop geschiedt op basis van 'as is, where is'.

Koper vrijwaart verkoper van alle zichtbare en onzichtbare gebreken.

Voorbehouden

Verkoop geschiedt onder voorbehoud van finale- en bestuurlijke goedkeuring van onze opdrachtgever Stichting Dimence Groep. De verkoper houdt zich het recht van gunning dan wel niet-gunning zonder opgaaf van redenen voor. Een overeenkomst komt tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom als de bijkomende voorwaarden middels een getekende koopovereenkomst. Uitsluitend onvoorwaardelijke biedingen of met een verklaring van financiële verklaring van goedgeheid worden in behandeling genomen.

Communicatie

Inzake alle communicatie en vragen in relatie tot deze percelen en informatie kunt u zich richten aan:

Agriteam Makelaars Olst-Wijhe BV
Boxbergerweg 16a
8121 PT Olst
T. 0570-590900
E. olst-wijhe@agriteam.nl

Raadpleeg uw eigen makelaar !

De gegevens met betrekking tot de onroerende zaken zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Mochten er desalniettemin onjuistheden worden geconstateerd, dan kunnen aan deze brochure geen rechten worden ontleend.

Foto's:

































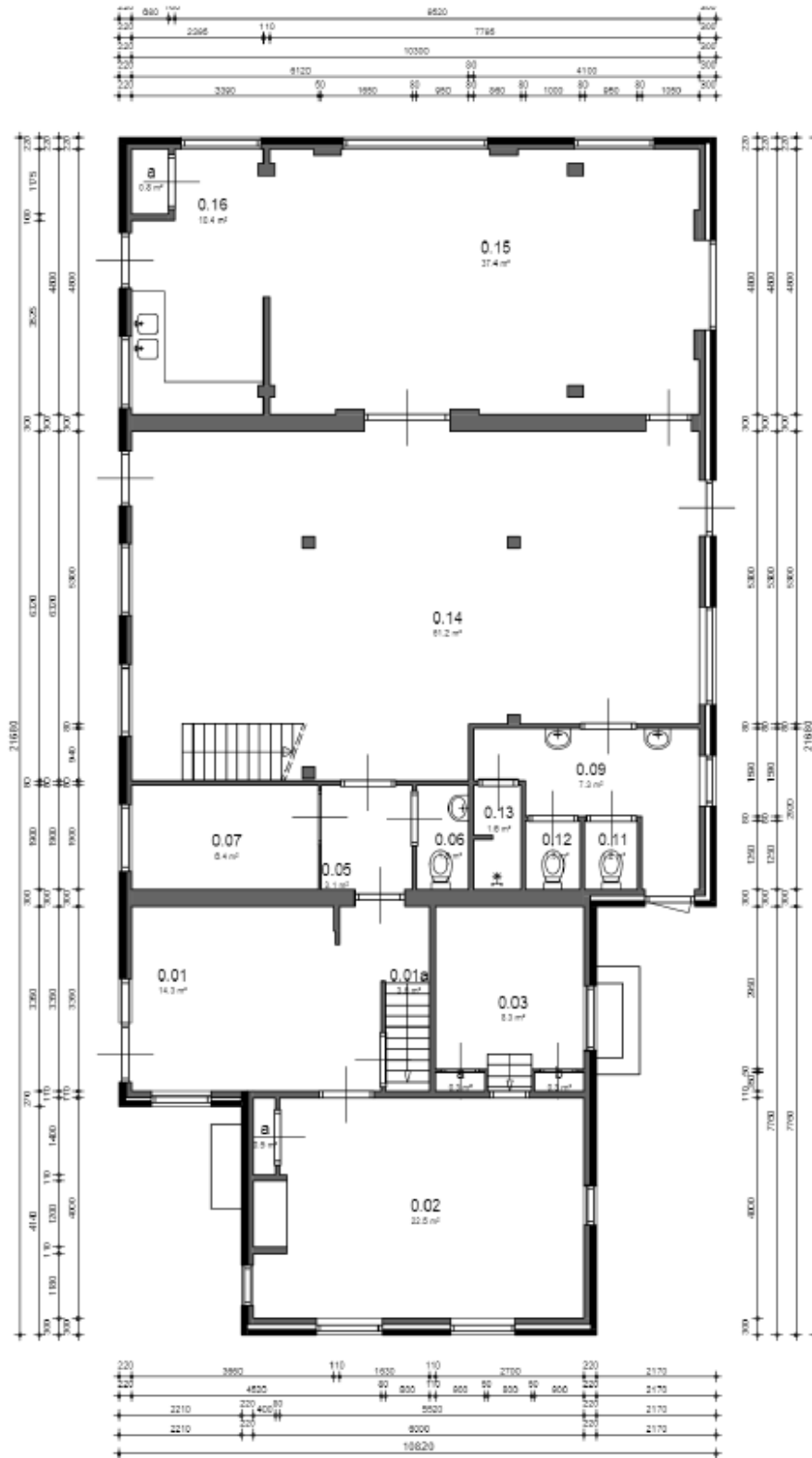




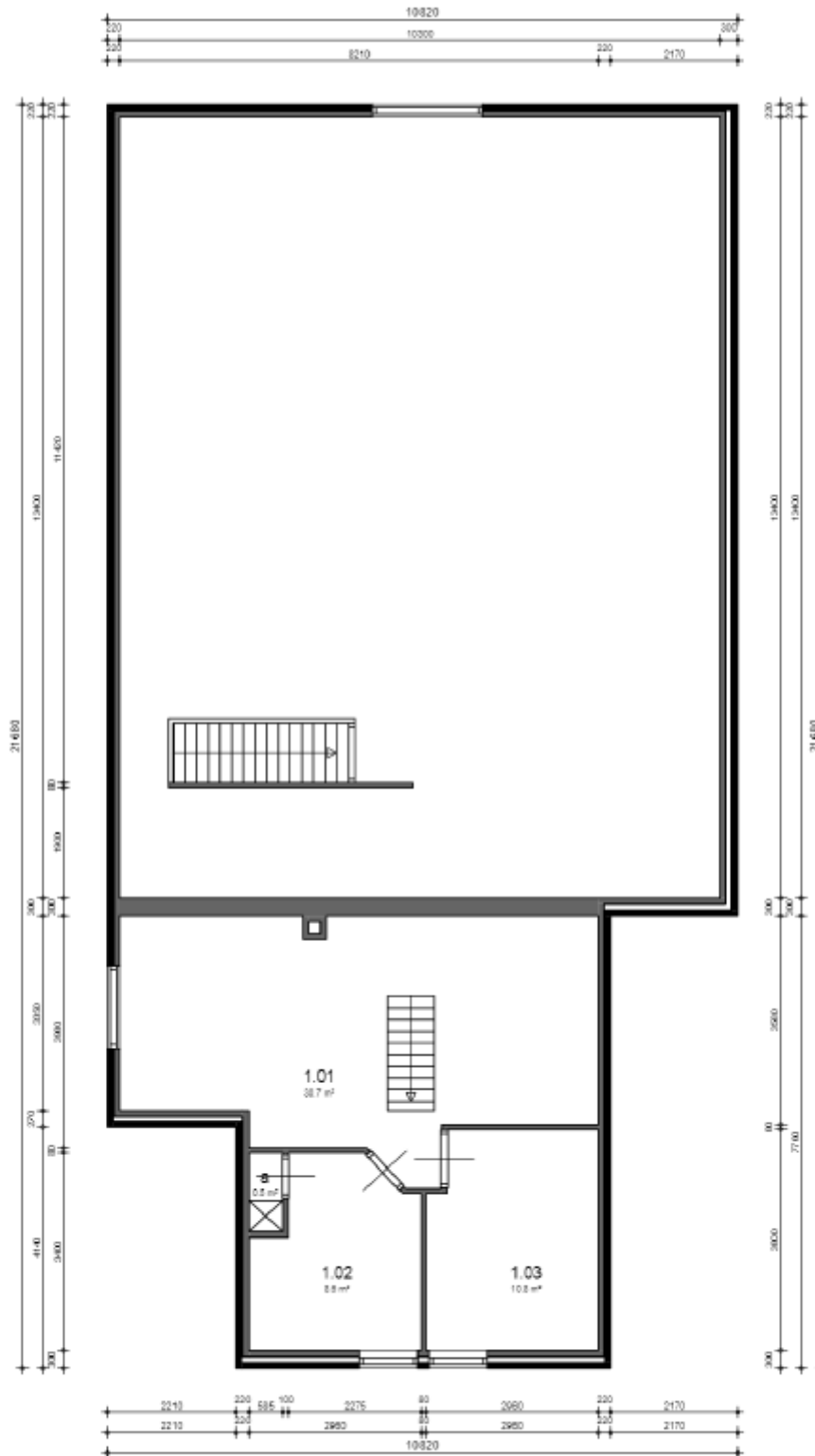




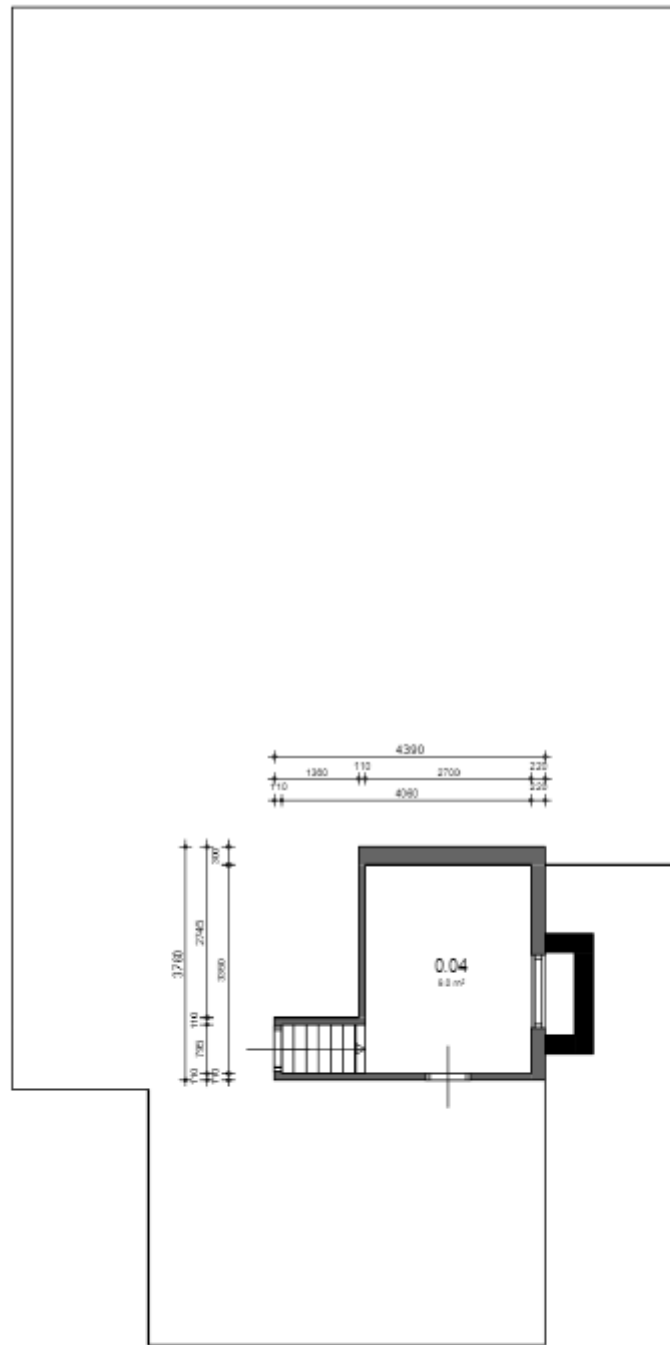
Plattegronden:



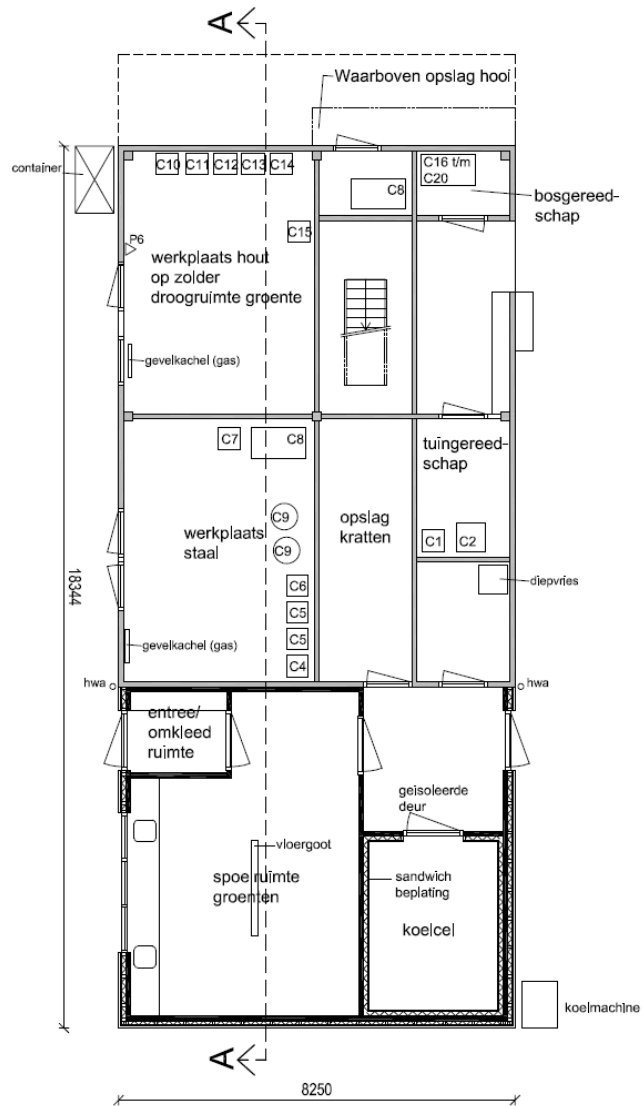
Begane grond



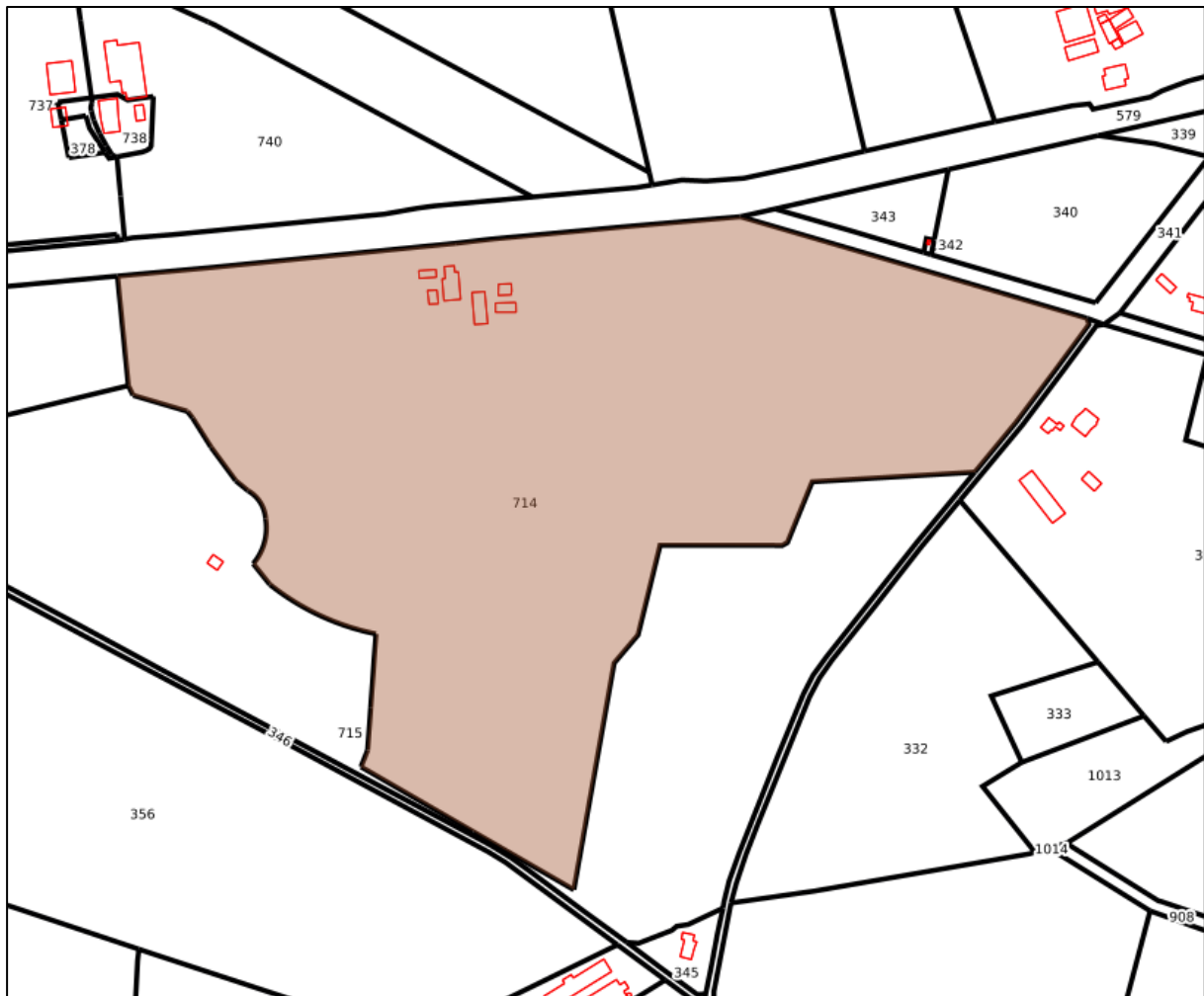
Verdieping



Kelder



Kadastrale kaart:



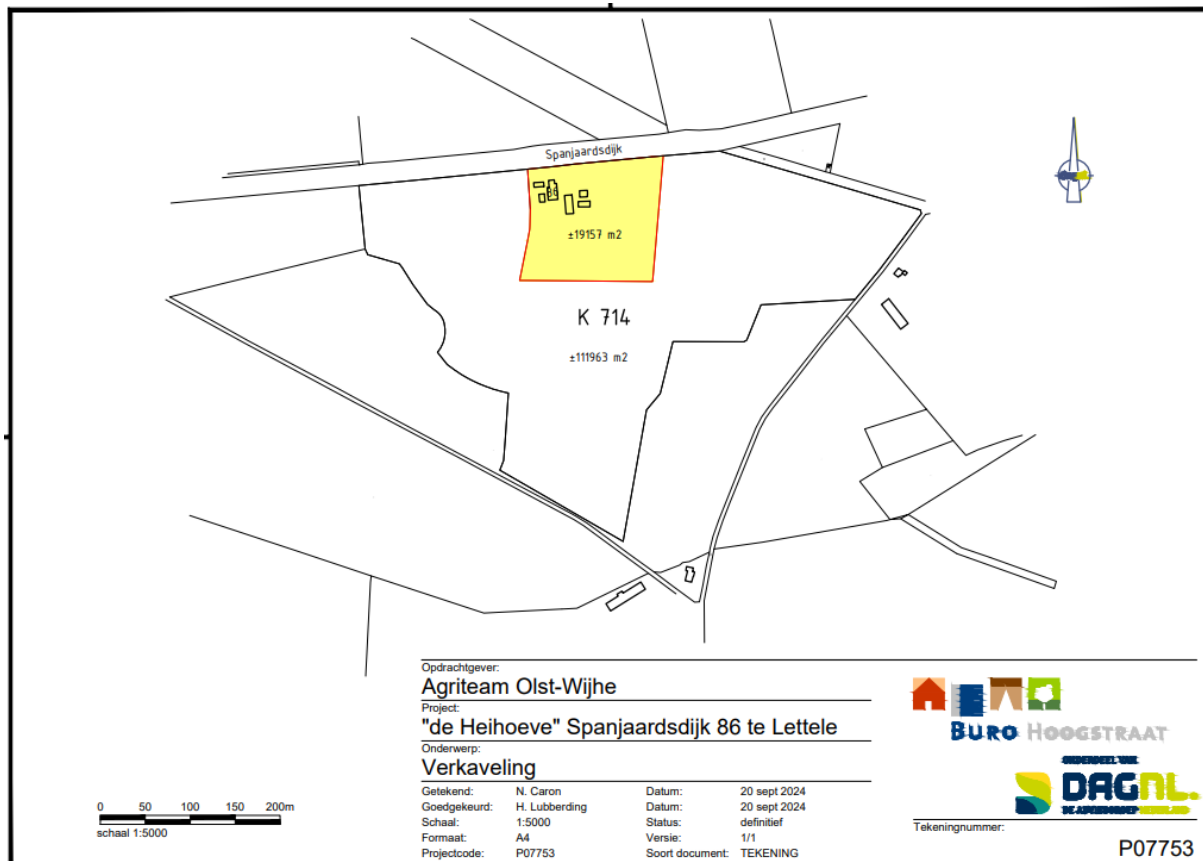
Kavels 1 en 2:



Grenzen uitgezet zoals ter plaatse blijkt:

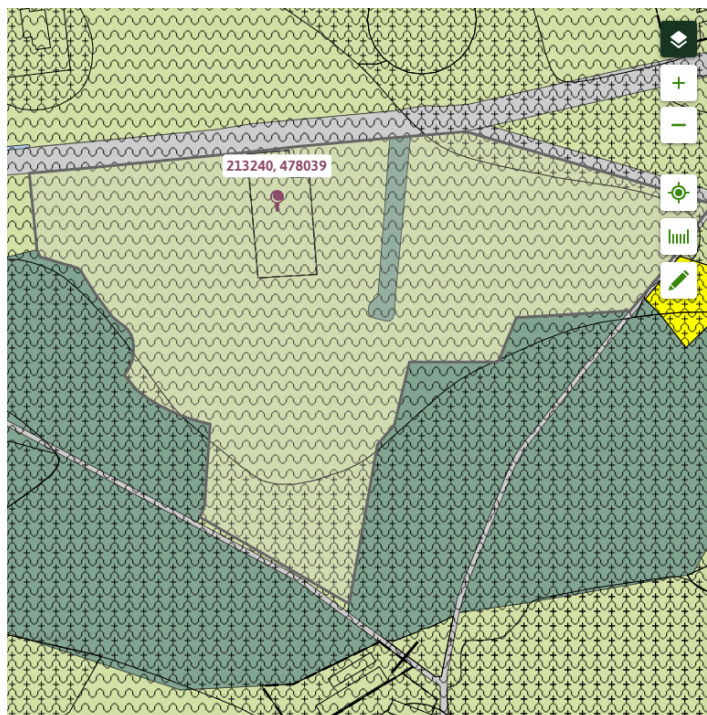
Grens aan oost- en zuidzijde: hart sloot

Grens aan westzijde: ca. 0,5 m van bestaande afrastering waarbij gesplitste verkoop de koper woonboerderij de ren binnen drie maanden na juridische levering kleiner dient te maken zodat ter plaatse een rechte grens ontstaat (indien dit binnen 3 maanden niet is gebeurd heeft de koper van de grond het recht dit deel van de ren tot de nieuwe grens te verwijderen).



**Grenzen uitgezet door Buro Hoogstraat Dag.nl zoals ter plaatse blijkt:
over- en ondermaat wordt niet verrekend.**

Uitsnede kaart bestemmingsplan:



Buitengebied Deventer, 1e herziening

Bestemmingsplan Gemeente Deventer

meer kenmerken ▾

vastgesteld 01-03-2017 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden >

Waterstaat - Intrekgebied >

Bouwaanduidingen (1)

karakteristiek

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (1)

reconstructiewetzone - verwevingsgebied >



Buitengebied Deventer, 1e herziening

Bestemmingsplan Gemeente Deventer

meer kenmerken ▾

vastgesteld 01-03-2017 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden >

Waterstaat - Intrekgebied >

Bouwaanduidingen (1)

karakteristiek

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (1)

reconstructiewetzone - verwevingsgebied >

Kaart ligging:





De in deze informatie vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Mochten er desalniettemin onjuistheden worden geconstateerd, dan kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Agriteam Makelaars: altijd een specialist in de buurt

Agriteam Makelaars is een landelijk samenwerkingsverband van makelaars en rentmeesters gespecialiseerd in agrarisch en landelijk o.g.. Iedere Agriteam vestiging werkt geheel zelfstandig, is onafhankelijk en heeft zijn eigen werkgebied. Zo is er altijd een specialist bij u in de buurt en hierdoor goed bekend met ontwikkelingen in de regio. Zij staan garant voor deskundig advies op maat voor u en uw bedrijf. Door de samenwerking is er een optimale uitwisseling van vraag- en aanbod in het agrarisch onroerend goed. Dit geeft een heldere en unieke kijk op de vele objecten in binnen- en buitenland. Agriteam Makelaars heeft een netwerk van specialisten, juristen en belastingdeskundigen.

Bij **Agriteam Olst-Wijhe BV** kunt u terecht voor de volgende diensten:

- De verkoop van agrarisch en landelijk onroerend goed
- Begeleiding bij bedrijfsverplaatsingen en kavelruilen
- Begeleiding bij onteigening, Wet Voorkeursrecht Gemeenten en projectontwikkeling
- Bemiddeling in productierechten
- Taxaties ten behoeve van bedrijfsbeëindiging, overname, financiering etc.
- Adviseren van pacht- en erfpachtzaken
- Begeleiding bij emigratie

Belt u gerust voor een vrijblijvend advies:

Agriteam Makelaars Olst-Wijhe BV

René Groot Koerkamp RT

beëdigd makelaar en taxateur, lid Vastgoed Pro

T: 0570-590900

M: 06-53455224

E: olst-wijhe@agriteam.nl



Voor meer informatie kunt u ook onze website raadplegen: www.agriteam.nl.

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

1. Agriteam

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

2. Agriteam

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

3. Agriteam

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

4. Agriteam

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

5. Agriteam

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

6. Agriteam

Oost-Overijssel
Gravenlandweg 17
7675 TB
Bruinehaar
T 0546 - 565 158
E vriezenvveen@agriteam.nl

7. Agriteam

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

8. Agriteam

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

9. Agriteam

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

10. Agriteam

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

11. Agriteam

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

12. Agriteam

Midden-Brabant
Diessensweg 105
5081 AH
Hilvarebeek
T 06 - 51525374
E vanhoof@agriteam.nl

13. Agriteam

Zeeland
Ruigendijk 2
4438 NM
Driewegen
T 0113-655985
E vansabbem@agriteam.nl

Agriteam

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

