



Raalterweg 12, 8131 SC Wijhe

**AGRARISCH BEDRIJF MET WOONBOERDERIJ MET  
DIVERSE BEDRIJFSGEBOUWEN EN NB-VERGUNNING**

**Vrijstaande woonboerderij met diverse bedrijfsgebouwen op  
23.11.34 ha. NBvergunning voor 58 melkkoeien en 41 stuks  
jongvee. Minder grond is bespreekbaar.**

**Ideaal als agrarisch bedrijf, jongvee-/tweede locatie,  
paardenhouderij of andere hobby- en/of agrarisch bedrijfsmatige  
activiteiten. Mogelijkheden herontwikkeling Rood voor rood-  
regeling. Centraal gelegen tussen Wijhe en Raalte op ca. 25  
minuten van Deventer en Zwolle.**

*Wijhe is een dorp tussen Zwolle en Deventer en ligt aan de rivier de IJssel met haar prachtige Buitenwaarden, een natuurreserveaat in de uiterwaarden aan de IJssel. In Wijhe kunt u terecht voor de dagelijkse boodschappen, diverse basisscholen, voortgezet onderwijs en het openbaar vervoer. Wijhe heeft een gezellig centrum met een divers aanbod van winkels (supermarkten, drogisterij, cadeauwinkels, kledingwinkels, een warenhuis etc...) en horecagelegenheden. Ook heeft Wijhe een bloeiend verenigingsleven met o.a. een sporthal, een openluchtzwembad, tennisbanen en een ijsbaan. Kortom: Wijhe heeft van alles te bieden!*

**KENMERKEN:**

- Karakteristieke woonboerderij met veel inhoud
- Diverse bedrijfsgebouwen met veel mogelijkheden
  - 23.14.34 ha goede grond
- NBvergunning 58 melkkoeien en 41 stuks jongvee
  - Nabij verbindingswegen

***Nieuwsgierig geworden, we ontvangen u graag voor een bezichtiging!***

**Woonboerderij**

Deze woonboerderij is gebouwd in 1932. Het geheel is opgetrokken uit steens metselwerk en is gedekt met pannen. De woning wordt verwarmd middels gaskachels. De begane grond vloer is van beton en hout en de verdiepingsvloer is van hout. Het object is aangesloten op de nutsvoorzieningen gas, water, elektra, riolering en glasvezel. De indeling is als volgt:

Begane grond: Hal, meterkast, trapopgang, toilet, woonkamer, keuken, bijkeuken (in tussenlid), douche, kelder en twee slaapkamers.

Eerste verdieping: Overloop met drie slaapkamers en een zolder.

Tweede verdieping: Vliering bereikbaar middels een steektrap.

**Achterhuis**

Dit achterhuis met een afmeting van ca. 11 m x 12,3 m is gebouwd in 1932. Het geheel is opgetrokken uit steens metselwerk met houten bintwerk, hilden en een losse hooizolder en is gedekt met pannen. De vloer is verhard met beton en het achterhuis is ingericht als berging (voormalige veestal).

***Aan de woonboerderij aangebouwd bevindt zich de:***

**Aangebouwde schuur**

Deze schuur is gebouwd in 1932 en heeft een afmeting van ca. 7,6 m x 13 m. Het geheel is opgetrokken uit steens metselwerk met houten gebinten en een losse hooizolder en is gedekt met pannen. De vloer is verhard met beton. Thans in gebruik als berging.

### Voerligboxenstal

Deze 1+1 rijige ligboxenstal is gebouwd in 1972 en heeft een afmeting van ca. 13 m x 35 m. De stal is opgetrokken uit halfsteensmetselwerk met een stalen spantconstructie en is gedekt met abc-golfplaten. De stal is ingericht met 51 voerligoxen. De mestopslag bedraagt ca. 200 m<sup>3</sup>. Inpandig bevindt zich de voormalige melkstal en tanklokaal.

### Schuur

Deze voormalige varkensstal is gebouwd in 1960 en heeft een afmeting van ca. 8,5 m x 42 m. De stal is opgetrokken uit spouwmetselwerk met een houten spantconstructie en is gedekt met abc-golfplaten. Geïsoleerd met isolatieplaten. De voormalige varkenshokken zijn thans buiten gebruik. De mestopslag bedraagt ca. 130 m<sup>3</sup>.

### Kapschuur

Deze half open kapschuur is gebouwd eind jaren '60 en heeft een afmeting van ca. 10 m x 15 m. Het geheel is opgetrokken uit houten gevels (achtergevel van steen) met een houten spantconstructie en is gedekt met abc-golfplaten. De vloer is gedeeltelijk verhard. Inpandig bevindt zich een jongvee-afdeling met groepshokken op volledige roostervloer voor de huisvesting van ca. 20-30 stuks jongvee. De mestopslag bedraagt ca. 30 m<sup>3</sup>.

### Houten schuur

Deze houten schuur is gebouwd eind jaren '70 en heeft een afmeting van ca. 5 m x 10 m. In gebruik als berging. Vloer bestaat uit puin en zand. Voorzien van deuren. In deze schuur bevindt zich een bron voor beregening.

### Erfverharding / overig

Het erf is verhard met klinkers en beton. Voorts bevindt zich op het erf:

- een foliebassin met een inhoud van ca. 1.000 m<sup>3</sup> (eind jaren '90);
- een vaste mestopslag;
- een spoelplaats;
- twee kuilplaten van ca. 10 m x 30 m.

### Kadastrale omschrijving

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte			Omschrijving	VE/Erfpacht
			Ha.	Are	Ca.		
Wijhe	E	1760	00	01	40	zie eigendomsinformatie	VE
Wijhe	E	1764	00	49	30	zie eigendomsinformatie	VE
Wijhe	E	2389	06	65	86	zie eigendomsinformatie	VE
Wijhe	E	2390	03	87	03	zie eigendomsinformatie	VE
Wijhe	E	2391	01	75	52	zie eigendomsinformatie	VE
Wijhe	E	2641 ged.	00	58	75	zie eigendomsinformatie	VE
Wijhe	D	1791	02	67	96	zie eigendomsinformatie	VE
Wijhe	F	5790	07	05	52	zie eigendomsinformatie	VE
Totaal			23,11,34				

### Verkaveling en grondsoort

De totale oppervlakte in eigendom bedraagt 23.11.34 ha incl. erf, tuin en ondergrond:

- ca. 13.37.86 ha grond is aaneengesloten als huiskavel bij de gebouwen gelegen;
- 7.05.52 ha is aan de overzijde van weg (en aan Lierderholthuisweg) gelegen;

- 2.67.96 ha ligt op korte afstand;

Voor de verkaveling en kavelvorm wordt verwezen naar de kadastrale kaart, die als bijlage is bijgevoegd. Over de grondkwaliteit kan worden opgemerkt, dat het over het algemeen goede grond betreft, variërend van deels zand maar grotendeels zware klei (bron: boerenbunder.nl). De grond is de laatste jaren grotendeels gebruikt voor weiland en de teelt van maïs. De huiskavel heeft een regenleiding met hydranten.

### **Bestemming**

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe is de Enkelbestemming Agrarisch, Bouwvlak, Dubbelbestemming Waarde- Archeologie- 2, Dubbelbestemming Waarde- Landschap- 2. Van het bestemmingsplan is de uitsnede van de kaart als bijlage toegevoegd aan deze brochure.

### **NB-vergunning**

Op het bedrijf rust een NBvergunning d.d. 13 juni 2014 voor het houden van 58 melkkoeien en 41 stuks jongvee.

### **Clausules**

De boerderij wordt verkocht met de as-is where-is clause en de asbestclause, welke clausules onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst (zie bijlage brochure voor toelichting).

### **Vraagprijs**

Op aanvraag.

### **Aanvaarding**

In overleg.

### **Bezichtiging**

Uitsluitend na afspraak met Agriteam Makelaars Olst-Wijhe B.V.:  
René Groot Koerkamp: T. 0570-590900 of M. 06-53455224  
E. [olst-wijhe@agriteam.nl](mailto:olst-wijhe@agriteam.nl)

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



**Foto's:**





















































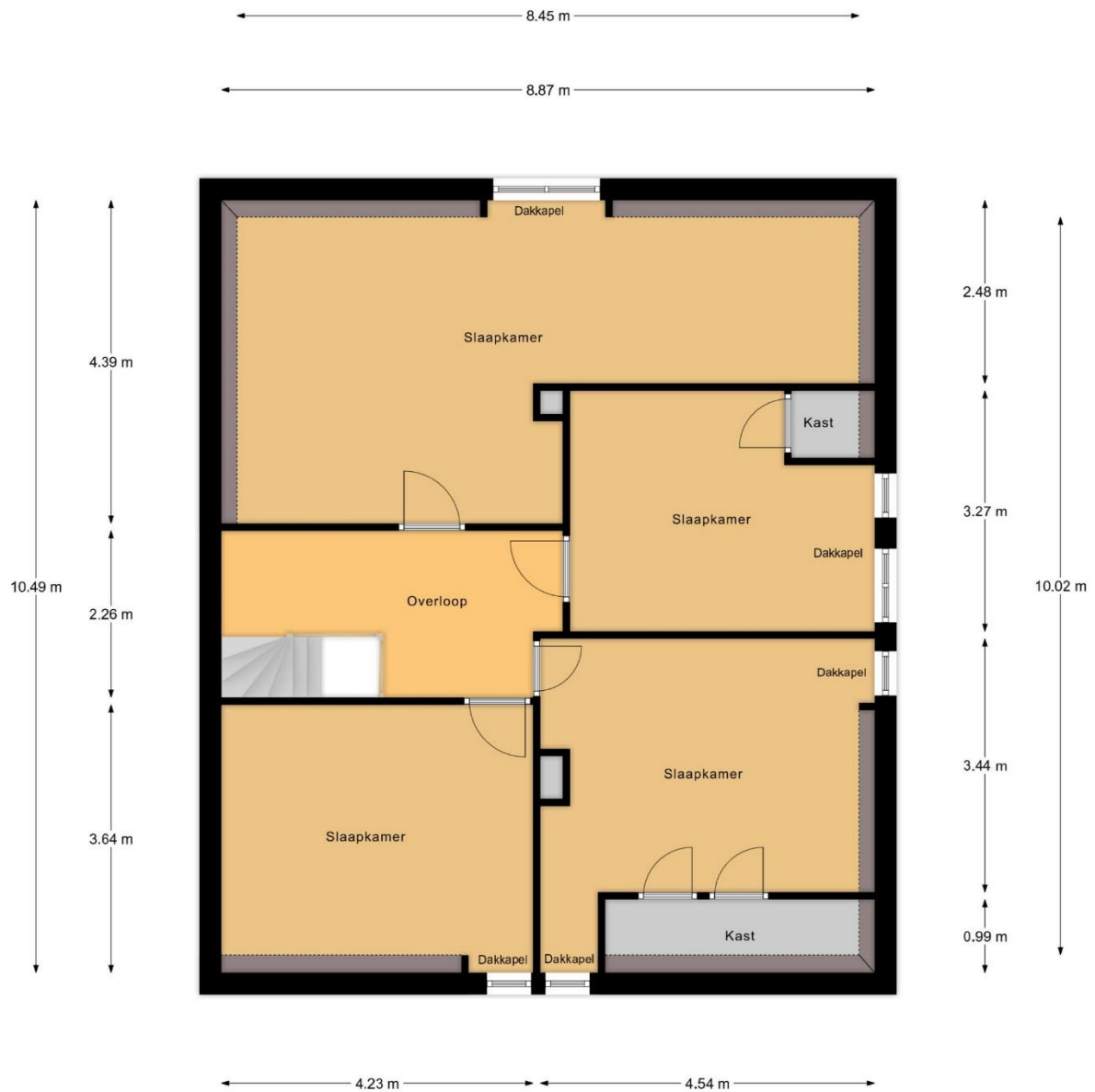




**Plattegronden:**

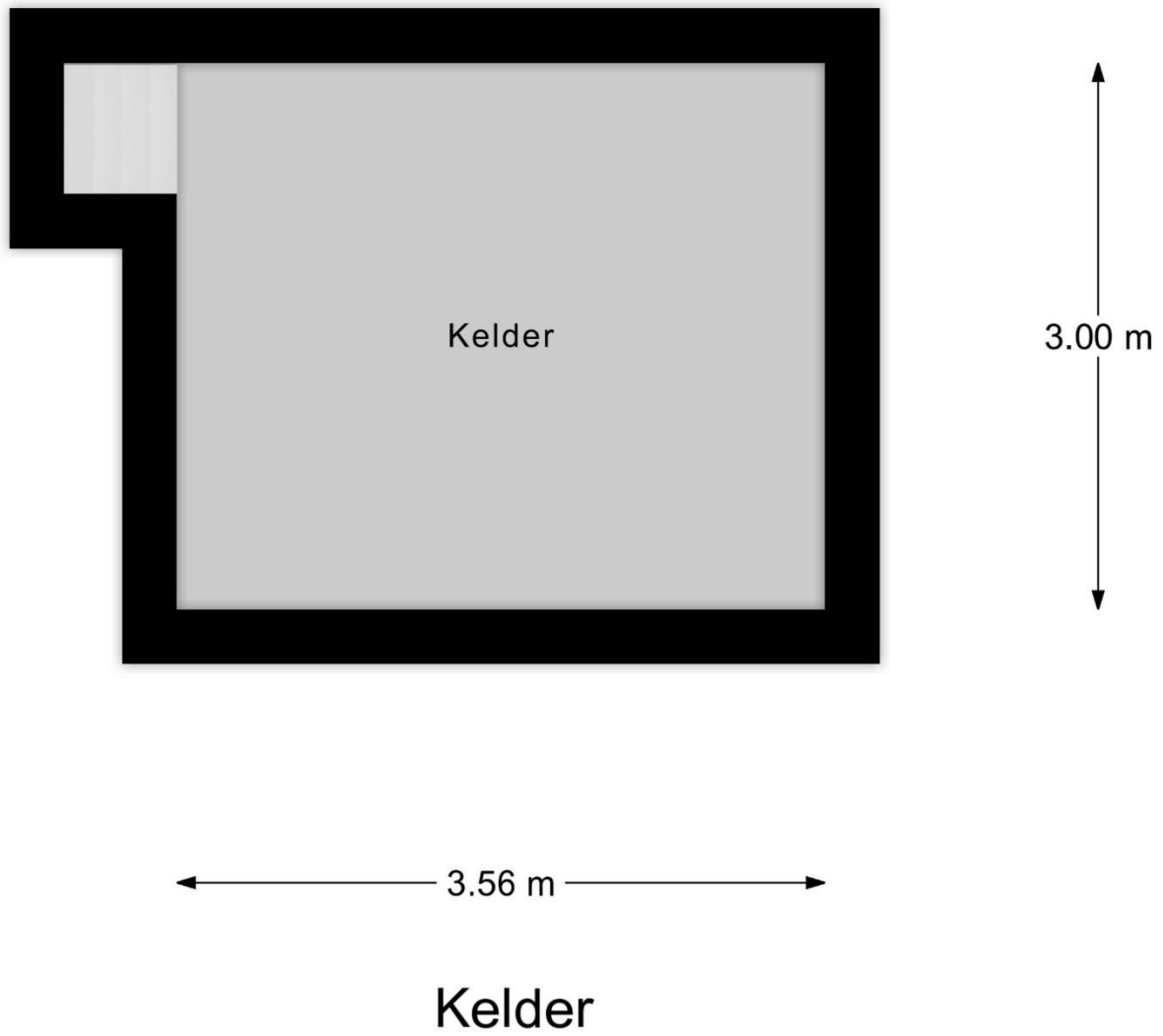


*Maatvoering achterhuis en schuur wijken af*



Eerste Verdieping





**Kadastrale kaart:**







**Uitsnede kaart bestemmingsplan:**

Bestemmingsplan Buitengebied  
Olst-Wijhe  
gemeente Olst-Wijhe  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2021-04-12)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

207899, 488499

- Enkelbestemming  
Agrarisch
- Dubbelbestemming  
Waarde - Archeologie - 2
- Dubbelbestemming  
Waarde - Landschap - 2
- Bouwvlak
- Maatvoering  
maximaal aantal wooneenheden: 2

Bestemmingsplan Buitengebied  
Olst-Wijhe  
gemeente Olst-Wijhe  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2021-04-12)

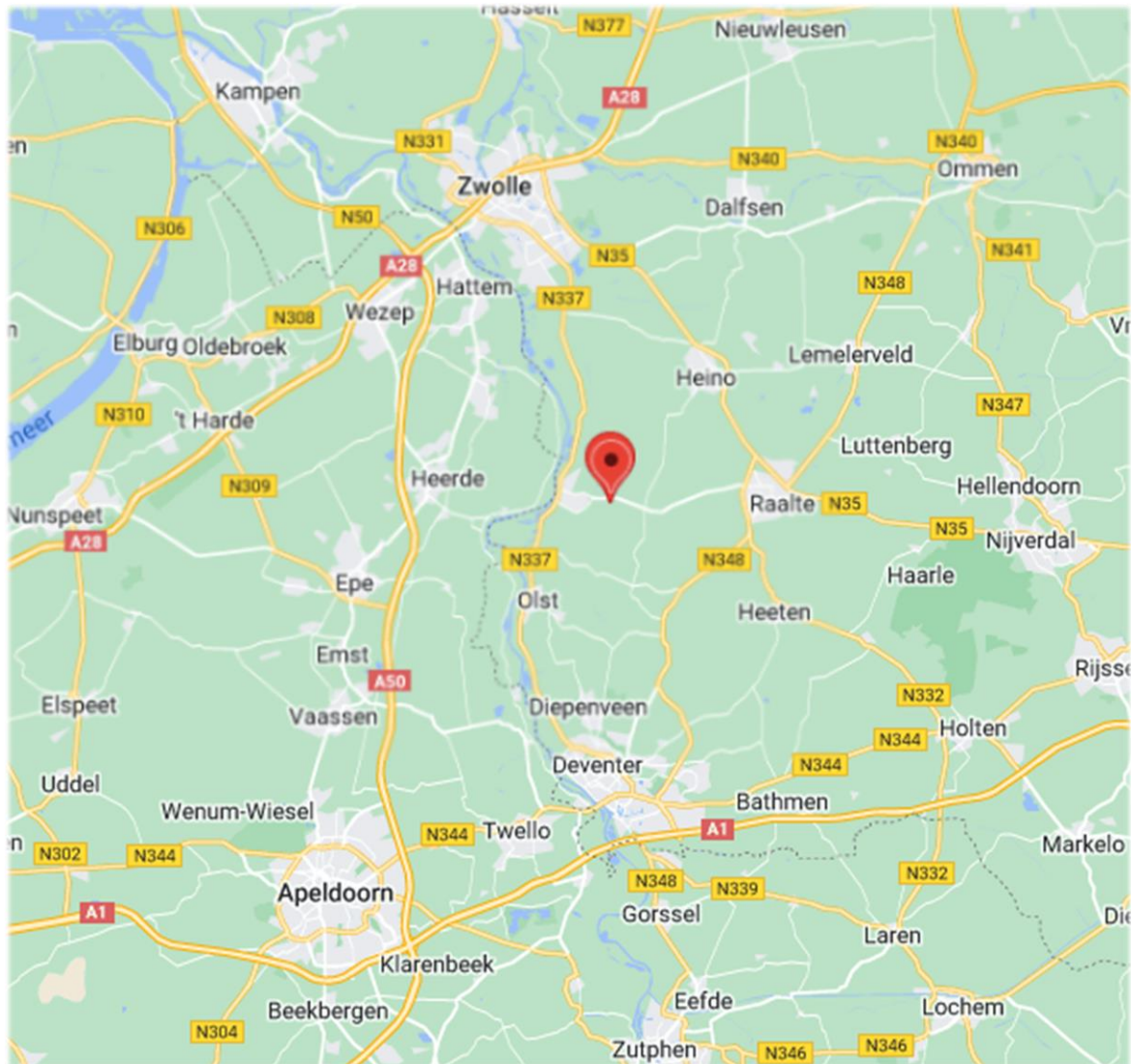
PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

207899, 488499

- Enkelbestemming  
Agrarisch
- Dubbelbestemming  
Waarde - Archeologie - 2
- Dubbelbestemming  
Waarde - Landschap - 2
- Bouwvlak
- Maatvoering  
maximaal aantal wooneenheden: 2



**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.*



## **Gegevens die voor u als koper van belang zijn:**

### **Vraagprijs**

De vraagprijs is slechts een voorstel voor het doen van een bieding.

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, roerende zaken, enz) overeenstemming is bereikt.

Wij attenderen u er op dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.

### **Onderhandeling**

U bent pas in onderhandeling wanneer de verkopende makelaar een tegenvoorstel doet of wanneer u 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. De verkopende makelaar mag niet een nieuw onderhandelingstraject ingaan met een nieuwe belangstellende die na u een bieding heeft gedaan. Eerst dient hij/zij met u uitonderhandeld te zijn.

De verkopende makelaar mag wel besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld inschrijvingsprocedure.

Indien u als koper één of meer voorbehouden wenst, dient u 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. Als koper heeft u een eigen onderzoeksplicht ter zake alle onderwerpen die voor u van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook ter zake bestemmingen, bestemmingsplannen, vergunningen, bouwverordening e.d.

### **Bezichtigingen**

Een makelaar kan doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Daarnaast hoeft de eerste bidder niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door.

### **Koopakte**

Een koop komt tot stand als verkoper en koper het mondeling eens zijn geworden over alle zaken die voor de koop van toepassing zijn (bijvoorbeeld: prijs, opleveringstermijn en ontbindende voorwaarden). Agriteam draagt zorg voor schriftelijke vastlegging van de koop in een koopcontract. Daarin staat wat partijen mondeling hebben afgesproken. Daarnaast wordt nog een aantal afspraken vastgelegd, waaronder bijvoorbeeld een waarborgsom of bankgarantie of boeteclausule.

### **Clausules (indien genoemd in brochure)**

As-is where-is clause: dat wil zeggen dat de woning in de huidige staat en voor volledig risico van koper wordt verkocht;

Oudheidsclausule: de oudheidsclausule houdt kort gezegd in dat het koper bekend is dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat er lagere eisen aan de bouwkwaliteit mogen worden gesteld dan bij nieuwe woningen;

Niet-zelf-bewonings-clausule: in de niet-zelfbewoningsclausule is vastgelegd dat verkoper de woning nooit zelf heeft gebruikt en dat verkoper niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt;

Asbestclausule: wanneer er zich asbest bevindt in een woning/bijgebouwen of wanneer een woning/bijgebouwen mogelijk asbest kan bevatten.

### **Inspectie**

Indien er een kruipruimte onder het verkochte object aanwezig is, er niet toegankelijke (loze) ruimten in het verkochte aanwezig zijn, dan wel (dak)goten, dan heeft de makelaar daar geen inspectie uitgevoerd. De (potentiële koper) kan daar zelf onderzoek naar (laten) doen.

### **Meetinstructie**

Het meetrapport is opgesteld conform de BBMI (Branche Brede Meetinstructie). Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit naar NEN2580. NEN2580 vormt daarmee ook de basis voor deze meetinstructie.

### **Notaris**

Het transport zal plaatsvinden bij de notaris van de koper, tenzij anders wordt overeengekomen of vermeld in brochure.

### **Bedenktijd**

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.

### **Uitnodiging**

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel.

### **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.

### **Voorwaarden VastgoedPro**

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.

### **VastgoedPro**

VastgoedPro is de enige beroepsorganisatie die zich richt op de agrarische makelaardij. VastgoedPro biedt richting de markt een kwaliteitskeurmerk als het gaat om kopen, verkopen, huren, verhuren of taxeren van vastgoed. Aangesloten taxateurs en makelaars moeten voldoen aan de meest stringente kwaliteitseisen van de dienstverlening, die periodiek getoetst worden. Daarnaast zijn belangrijke kernpunten van VastgoedPro deskundigheidsbevordering, belangenbehartiging voor de leden en facilitaire ondersteuning.



## 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 aan- en verkoop van agrarisch en landelijk onroerend goed
- Begeleiding bij bedrijfsverplaatsingen en kavelruilen
- Begeleiding bij onteigening, Wet Voorkeursrecht Gemeenten en projectontwikkeling
- Bemiddeling in productierechten zoals varkens- en pluimveerechten
- 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](http://www.agriteam.nl).

#### 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 lubbers@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 vriezenveen@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  
Diessenseweg 105  
5081 AH  
Hilvarenbeek  
T 06 - 51525374  
E vanhoof@agriteam.nl

#### 13. 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

