



WITZAND 4

BARCHEM



# INTRODUCTIE

Op een schitterende locatie in de Achterhoek vindt u landgoed Morgenstern. Deze in omvang unieke accommodatie bestaat uit een bedrijfswoning met 4 grote bijgebouwen waaronder een ontvangstruimte, vergaderruimtes, een restaurant, binnenzwembad en diverse slaapvertrekken.

Het landgoed beslaat in totaal ruim 66.000 m<sup>2</sup> en bestaat uit tuin, weidegrond en bos. Momenteel wordt Landgoed Morgenstern gebruikt als accommodatie voor vergaderingen, één- of meerdaagse trainingen, feestjes en zelfs bruiloften. Kenmerkend voor deze accommodatie is de biologische keuken wat er, samen met unieke ligging, voor zorgt dat veel bezoekers hier vaak terug komen.





# KENMERKEN



VRAAGPRIJS

2.600.000,--



BOUWJAAR

1965



HOOFDFUNCTIE

Horeca

M<sup>2</sup>

PERCELOPPERVLAKTE

66.030 m<sup>2</sup>

BVO

OPPERVLAKTE BVO

-

VVO

OPPERVLAKTE VVO

1.815 m<sup>2</sup>

P

PARKEERFACILITEITEN

Op eigen terrein.

ENERGIELABEL

G

F

E

D

C

B

A

A+

A++

# LOCATIE EN BEREIKBAARHEID



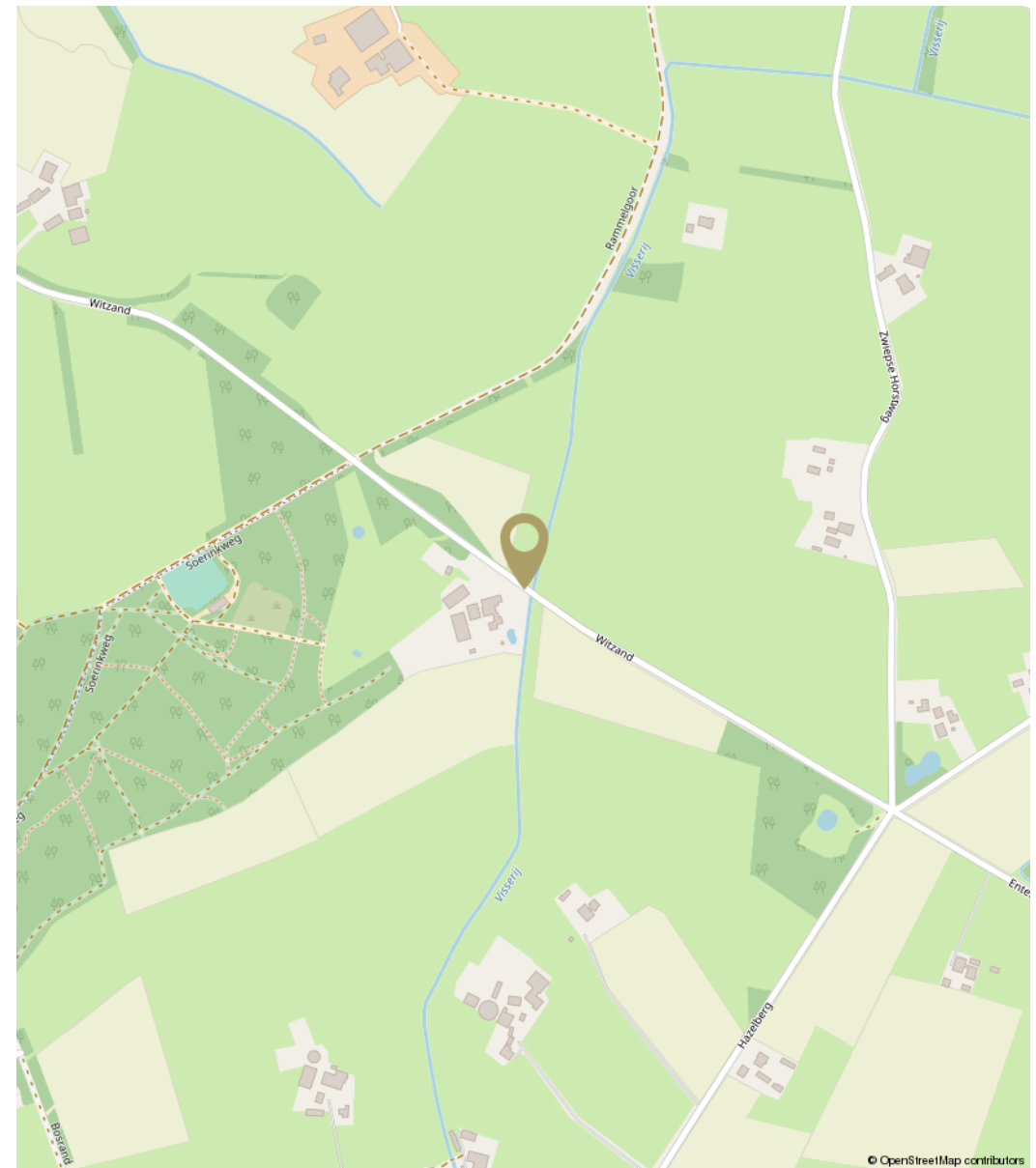
Dit prachtige landgoed is gelegen midden in de natuur en aan de voet van de Lochemse Berg en de Kale Berg in het prachtige Achterhoekse coulisselandschap. Barchem trekt hierdoor jaarlijkse vele toeristen en staat inmiddels bekend als 'wandeldorp'. In het dorp zijn basisvoorzieningen zoals een basisschool, bakker, supermarkt en horeca te vinden. Omliggende plaatsen zijn Borculo, Lochem en de Hanzestad Zutphen. De landstad Lochem vindt u op 5 autominuten en voorziet in een treinstation, middelbare school, schouwburg en een leuk historisch centrum.



De bereikbaarheid per auto en vrachtauto is goed. Via de N332 is er een uitstekende verbinding naar snelweg A1. Op ca. 1 kilometer afstand is er een bushalte richting Borculo en Vorden.



Barchem heeft een busstation met een goede verbinding naar Zutphen.









# OBJECT INFORMATIE

## Indeling:

De bedrijfswoning bestaat uit een woonkeuken, eetkamer en grote woonkamer. Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer. Tenslotte is er een nog een tweede verdieping.

Aansluitend bevindt zich de professionele horecakeuken die is uitgerust met een spoelafdeling voorzien van vaatwasser, heteluchtoven, 6 pits gasfornuis met afzuiging, 2 frituurbakken, 2 koelkasten en 3 werkbanken.

De Boerderij & de Delle: in de boerderij vindt u de hoofdingang, toiletgroep, een sfeervolle woonkamer met spekstenen haard en een riante eetkamer. De Delle heeft een ruime zaal die gebruikt wordt voor trainingen of vergaderingen. Op de 1e verdieping van de boerderij en de Delle zijn 10 tweepersoonskamers en 2 éénpersoonskamers. De slaapkamers in de boerderij zijn voorzien van eigen sanitair.

't Zwiep is een organisch gevormd gebouw en bestaat uit 2 ruime zalen en een zwembad met stoomcabine. Vanuit dit gebouw is er toegang tot een terras.

De Schaapskooi is in 2013 gerealiseerd op een duurzame en groene wijze. Er is een zaal voor ca. 25 personen en er zijn 5 tweepersoonskamers en 5 éénpersoonskamers.

Voor de indeling verwijzen wij naar de plattegronden.

## Bestemming:

Op het geheel rusten de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming Horeca met functieaanduiding congressentrum.
- Enkelbestemming Agrarisch
- Enkelbestemming Bos

(bron: Ruimtelijkeplannen)

Wij adviseren altijd vooraf het voorgenomen gebruik bij de gemeente te toetsen.

## Parkeren:

Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

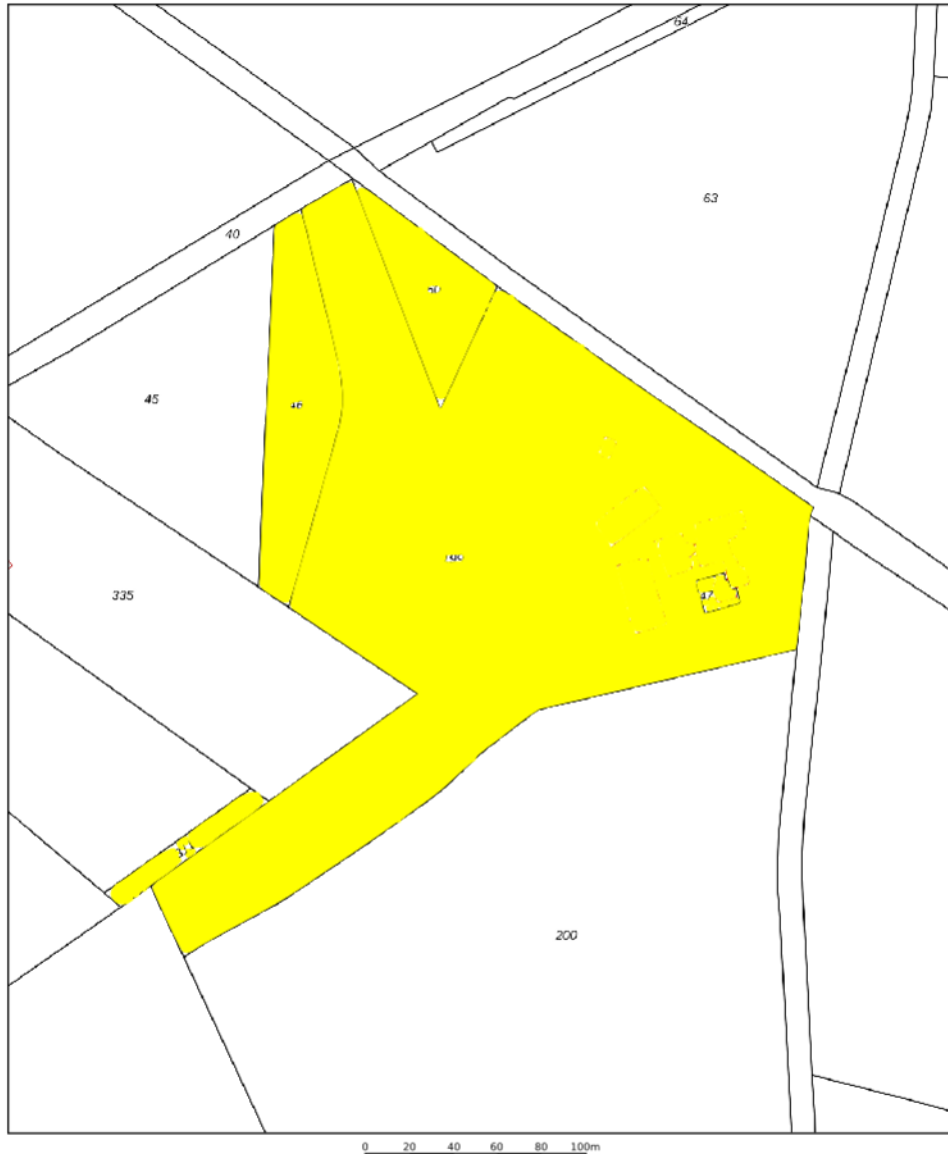




# OBJECT INFORMATIE

Kadastrale kaart

Uw referentie: DMV AvO



12345 Deze kaart is noordgericht  
25 Perceelnummer  
Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Schaal 1: 2200

Kadastrale gemeente Lochem  
Sectie M  
Perceel 199

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 augustus 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

## Voorzieningen:

- Het geheel is aangesloten op alle nutsvoorzieningen;
- Het geheel is voorzien van 3 gasgestookte Cv-ketels;
- De meeste gebouwen zijn voorzien van vloer- en wandverwarming;
- De boerderij en de Delle zijn voorzien van mechanische ventilatie;
- Het geheel is deels voorzien van Tl-verlichting en deels LED-verlichting;
- Alle ruimtes zijn voorzien van rook- en brandmelders;
- Glasvezelaansluiting;
- Alarminstallatie.

## KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	Lochem
Sectie	M
Nummer	46,47,60,199, 311,211,212
Groot	66.030 m2

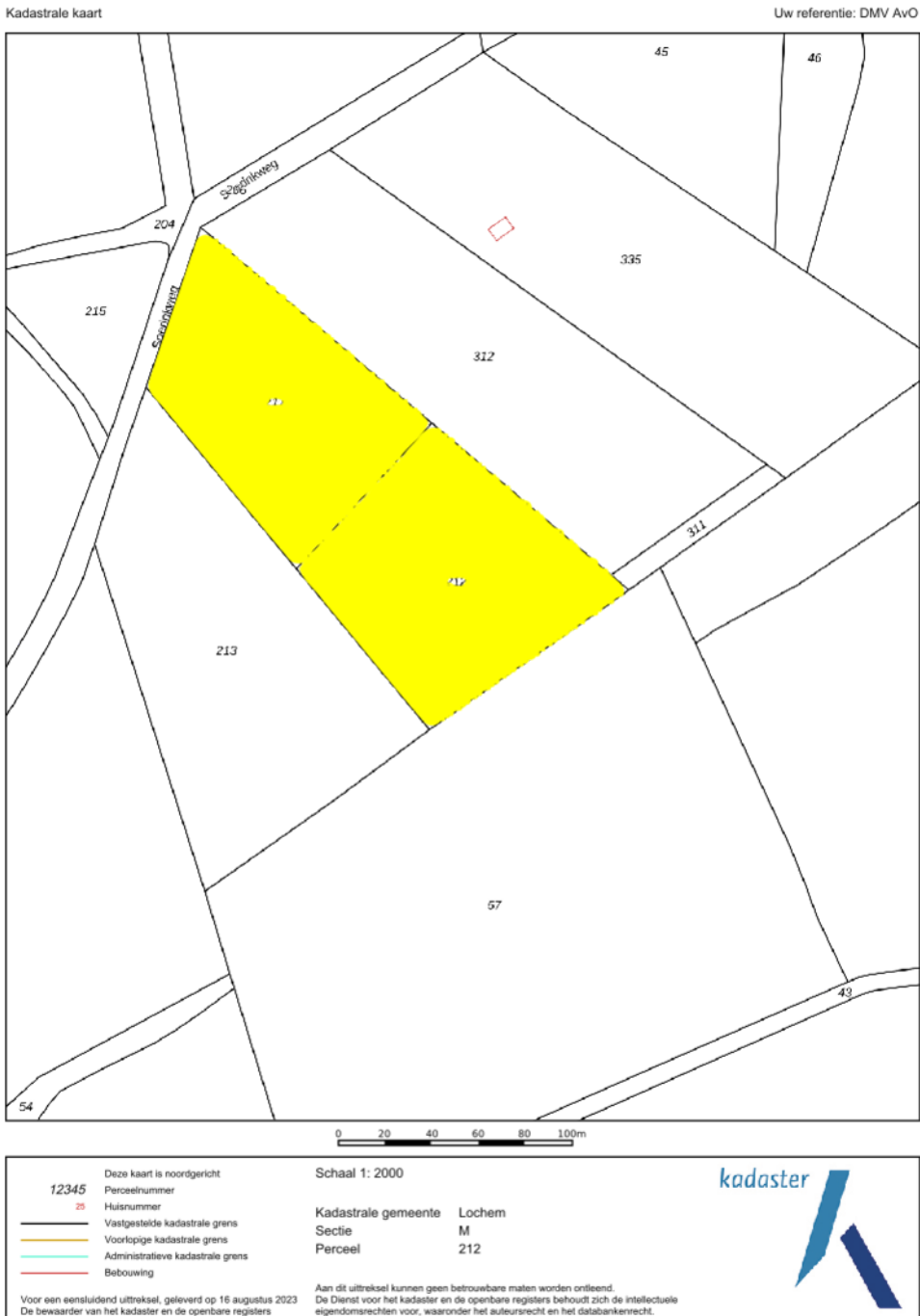
## OPPERVLAKTEN

Bedrijfswoning	262 m2
Boerderij & De Delle	730 m2
't Zwiep	512 m2
Schaapskooi	313 m2



# OBJECT INFORMATIE

Tekst



## KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	Lochem
Sectie	M
Nummer	46,47,60,199, 311,211,212
Groot	66.030 m <sup>2</sup>

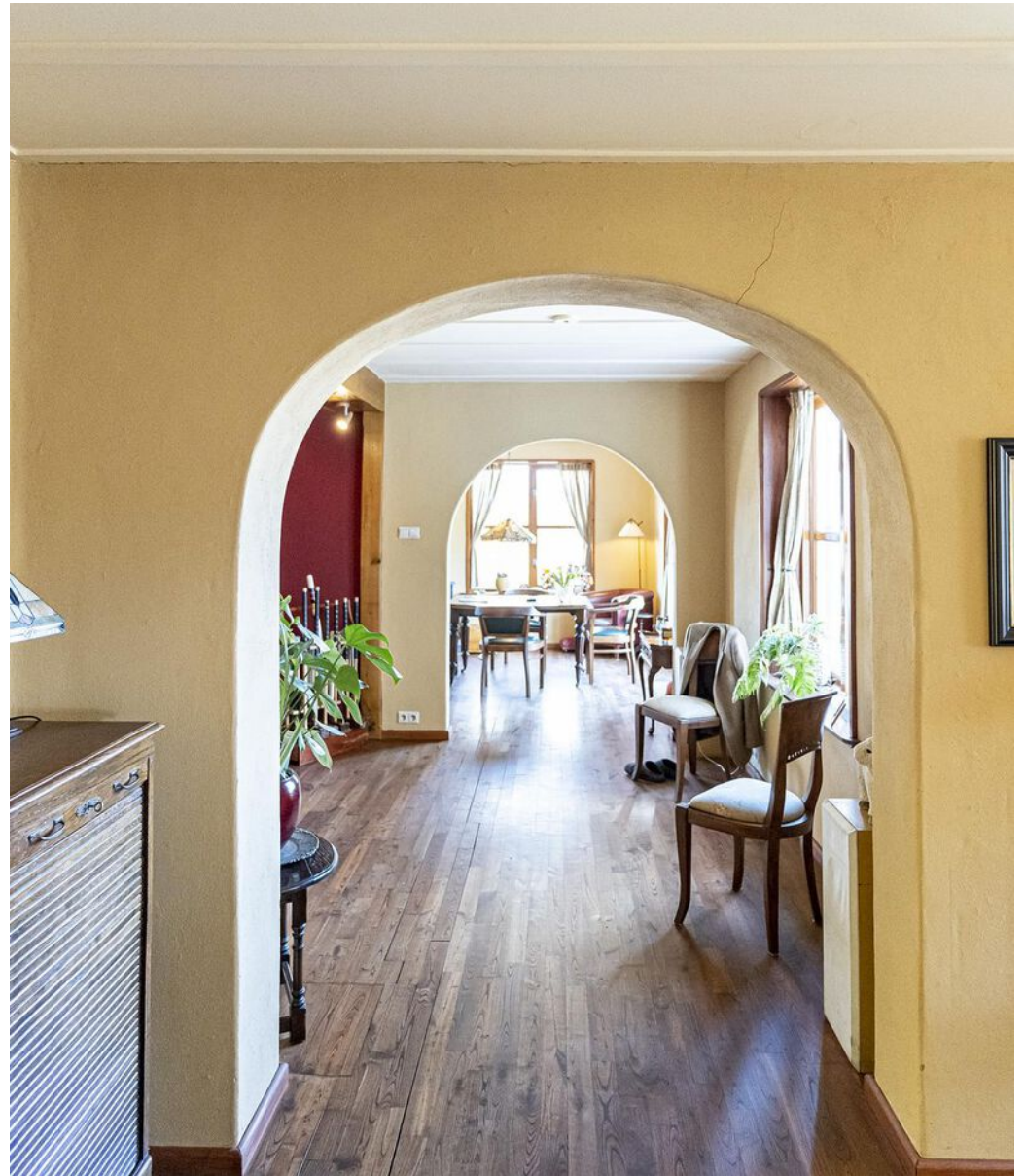
## OPPERVLAKTEN

Bedrijfswoning	262 m <sup>2</sup>
Boerderij & De Delle	730 m <sup>2</sup>
't Zwiep	512 m <sup>2</sup>
Schaapskooi	313 m <sup>2</sup>











# OVERIGE INFORMATIE

## Bijzonderheden:

- Het landgoed is deels opengesteld en gerangschikt onder de NSW, wat u diverse voorwaardelijke fiscale voordelen biedt. Waaronder geen verschuldigde overdrachtsbelasting.
- Desgewenst kan de exploitatie worden overgenomen.
- Overname van inventaris is bespreekbaar.
- Deze informatie wordt u verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper.

## BTW:

Over de koopsom is geen omzetbelasting (BTW) verschuldigd

## Aanvaarding:

In overleg met verkoper

## Zekerheidstelling:

Koper dient direct na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij de notaris.

Vanwege het feit dat het verkochte is gerangschikt onder de natuurschoonwet kan er een beroep worden gedaan op vrijstelling van de overdrachtsbelasting derhalve is koper alleen notariskosten verschuldigd.



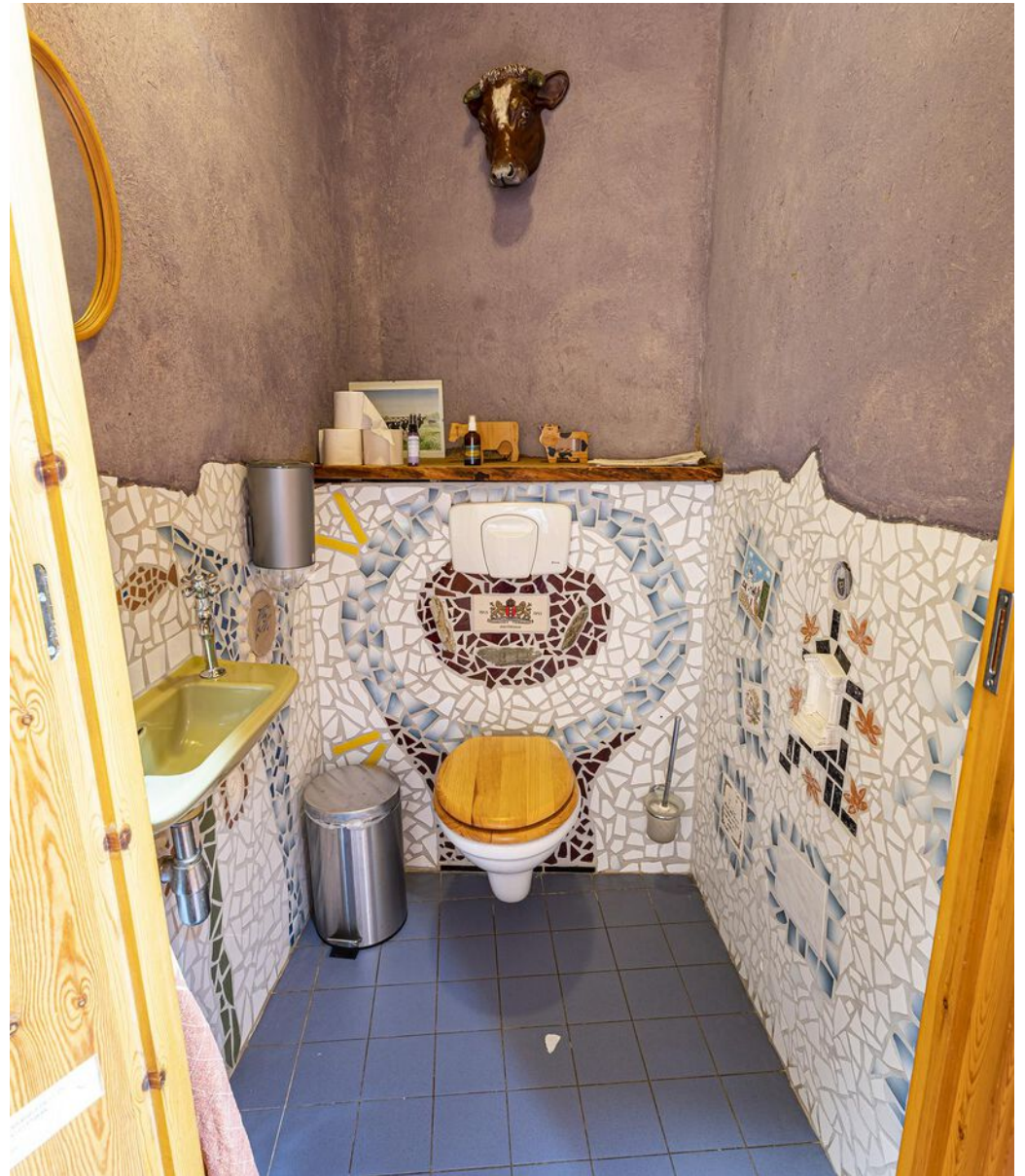


























































# PLATTEGRONDEN



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



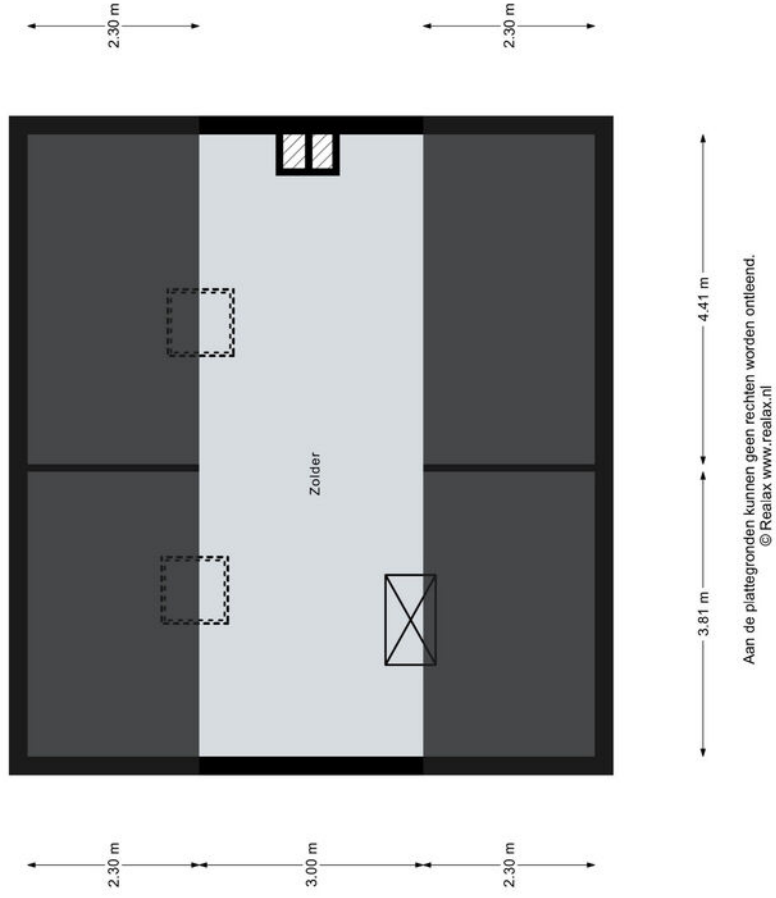
# PLATTEGRONDEN



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



# PLATTEGRONDEN









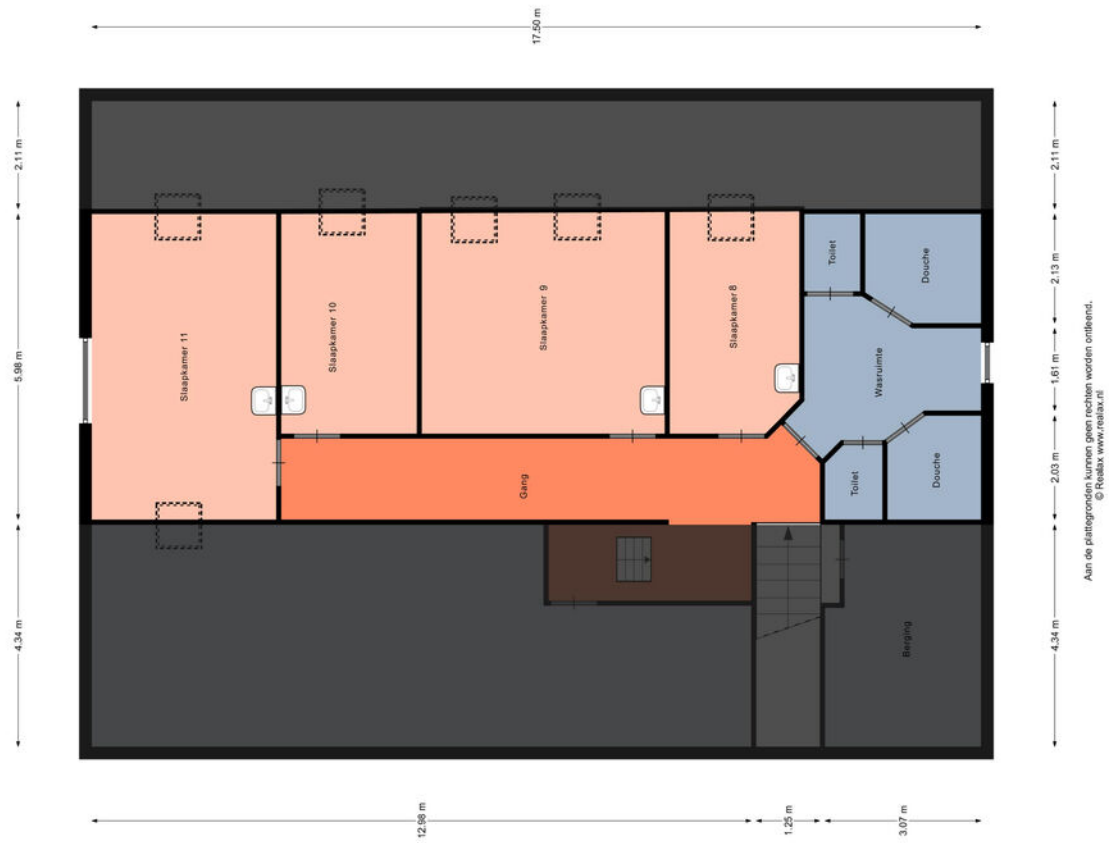
# PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Proba Wierhuis.nl



# PLATTEGRONDEN













# OVER DRIEKLOMP MAKELAARS IN BUSINESS

Wij zijn al ruim 30 jaar actief in ondernemend Nederland en hebben hierdoor voornamelijk te maken met ondernemers en DGA's. Hierdoor beschikken wij over een sterk netwerk met exclusieve kopers en/of huurders voor commercieel vastgoed.

Daarnaast werken wij sinds 1 januari 2021 samen met Binc Bedrijfshuisvesting uit Zeist. Binc Bedrijfshuisvesting is in 2013 opgericht door Tjeerd de Boorder en heeft jarenlange kennis en ervaring in het commercieel vastgoed op zak. Hierdoor heeft Tjeerd een groot netwerk aan ondernemers, beleggers en investeerders. Het werkgebied van Binc richt zich op de regio Utrecht/Zeist/Amersfoort.

Met de samenwerking tussen Binc en Drieklomp is een basis gevormd voor een sterke positie in midden Nederland. Op deze manier kunnen we onze zakelijke klanten in deze regio nog beter bedienen.

Binc als professional met een jarenlange ervaring op het gebied van bedrijfshuisvesting. Drieklomp heeft al meer dan 30 jaar ervaring met ondernemen en bezit daardoor een uitgebreid netwerk.

Wij zijn op het gebied van commercieel vastgoed onderscheidend door:

- een landelijke naamsbekendheid met een regionale inzet van 6 kantoren waarmee wij de Veluwe, de Achterhoek, Utrechtse Heuvelrug, Het Gooi & de Vechtstreek bedienen;
- een groot zakelijk netwerk wat opgebouwd is door zowel persoonlijk contact als zakelijke lidmaatschappen van businessclubs;
- meer dan 30 jaar ervaring met ondernemers en eigenaren van MKB-bedrijven;
- een netwerk met zowel huurders als kopers uit het hogere segment;
- ondersteuning die wij geven vanuit een eigen marketingafdeling middels doelgerichte en effectieve media inzet, zowel online als offline.

Wij beschikken over meerdere taxateurs voor bedrijfsmatig vastgoed. Deze taxateurs zijn ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Daarnaast zijn wij aangesloten bij het Taxatie Management Instituut (TMI) wat een toonaangevende kwaliteitsstandaard is. Tenslotte staan wij op de shortlist bij enkele grote Nederlandse banken wat inhoudt dat wij door deze banken geselecteerd worden om een object te taxeren wat door hen gefinancierd wordt.







# DRIEKLOMP

MAKELAARS IN BUSINESS



**Drieklomp Makelaars in Business**

Apeldoornsestraat 95  
3781 PM Voorthuizen

T 0342 – 474000

E [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl)  
[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)

**Binc Bedrijfshuisvesting**

Laan van Beek en Royen 30A  
3701 AJ Zeist

T 030-6624438

E [info@bincbhv.nl](mailto:info@bincbhv.nl)  
[www.bincbhv.nl](http://www.bincbhv.nl)