



HEINO, TWENTSEWEG 10 NABIJ

LANDGOEDBOUWKAVEL van circa 71.000  
m<sup>2</sup> (!) met unieke bouw mogelijkheden

  
DRIEKLOMP  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)

LANDGOEDBOUWKAVEL van circa 71.000 m<sup>2</sup> (!) met unieke bouw mogelijkheden op 10 minuten van Zwolle

Heeft u er altijd al van gedroomd om uw eigen riante woning te bouwen op een groot zonnig perceel gelegen in het groen? Dan is dit uw kans!

Schitterend gelegen in het buitengebied van Heino bieden wij u met trots deze bouw kavel aan. Op deze kavel kunt u zowel een klassieke, moderne, eigentijdse of andersoortig landhuis realiseren. Een strakke schuurwoning is bijvoorbeeld ook toegestaan. Het unieke van dit object is de ultieme rust en ruimte die u hier ervaart en de zeer goede bereikbaarheid ten opzichte van Zwolle. Binnen 10 autominuten bereikt u Zwolle en het kost 5 autominuten om het centrum van Heino te bereiken waar u de lokale bakker, slager, supermarkt(en) en een treinstation kunt vinden.

Als kers op de taart mag er op dit perceel een buitengewoon groot hoofdgebouw gebouwd worden met een inhoud van minimaal 1000 m<sup>3</sup> en maximaal 2500 m<sup>3</sup>, afhankelijk van het type woning. Aan bijgebouwen en overkappingen mag 250 m<sup>2</sup> gebouwd worden. Het uitgebreide bestemmingsplan kunt u vinden in het landschapsontwikkelingsplan. Deze is te downloaden via onze website [www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl).

Het landgoed dient volgens het bestemmingsplan van de gemeente aan de rand opengesteld te worden (aan te leggen wandelpad), waardoor optimale privacy gegarandeerd is voor de nieuwe landgoedeigenaar. Gezien de oppervlakte van het landgoed zijn er mogelijkheden om het geschikt te maken als gerangschikt landgoed onder de Natuur Schoon Wet 1928 (NSW). Rangschikken als NSW landgoed biedt verschillende fiscale voordelen waaronder vrijstelling van overdrachtsbelasting, een verlaagde WOZ aanslag en verlaging van waterschapslasten. Daarnaast zijn er fiscale voordelen ten aanzien van erf- en schenkbelasting. Meer informatie daarover is op aanvraag verkrijgbaar.

Op de naastgelegen kavel van circa 130.000 m<sup>2</sup> wordt ook een landhuis gebouwd.

VRAAGPRIJS  
€699.000,- k.k.











**BESTEMMING:**

De gronden hebben de enkelbestemmingen Wonen – landhuis met Functieaanduiding specifieke vorm van wonen – klassiek landhuis en Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden.

**ONTSLUITING:**

Het landgoed heeft een eigen ontsluiting op de Twentseweg.





## DIVERSEN:

- Bodemonderzoek aanwezig;
- Nutsvoorzieningen moeten worden aangelegd door koper;
- Er is reeds een inrichtingsplan.

Let op: De verkoper is een Besloten Vennootschap. Dit heeft als consequentie dat de bouwkaavel belast is met 21% BTW. Bij de aankoop is in overleg met de fiscus uitgegaan van een bouwblok van circa 1 ha, die dus belast is met BTW en de resterende grond die belast is met 10,4% overdrachtsbelasting. De verdeling van de koopsom is bij aankoop destijds ook bepaald op fifty-fifty basis. (waarbij de mogelijkheid bestaat het restant van de kavel geschikt te maken om te rangschikken onder de Natuurschoonwet 1928 waardoor er vrijstelling van 10,4% overdrachtsbelasting is.)








# Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Heino Sectie I Perceel 486</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 april 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.

# Kadastraal overzicht



Geoweb versie 5.6

Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V., Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



# Voorwaarden

## INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

## ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

## NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

## ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden\*, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. \*Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

# GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



**DRIEKLOMP**  
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - [informatie@drieklompfinancieel.nl](mailto:informatie@drieklompfinancieel.nl) - [www.drieklompfinancieel.nl](http://www.drieklompfinancieel.nl)



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters

F.A. Molijnlaan 3

8071 AA Nunspeet

T 0341 – 278383

E [nunspeet@drieklomp.nl](mailto:nunspeet@drieklomp.nl)

[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)