



TWELLO, OUDE WEZEVELDSEWEG 0 ONG

Exclusieve bouwkaavel op het historische  
Landgoed het Wezeveld in Twello

  
**DRIEKLOMP**  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

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



Unieke kans om te wonen op een eeuwenoud landgoed.

### **Landgoed Wezeveld**

Het landhuis zelf is niet meer. Ook de statige koets hobbelt niet meer over de keien. Maar de oprijlaan, de grachten en de voormalige koetsierswoning herinneren nog altijd aan het rijke landgoedleven van weleer. Op dit historische landgoed is nu een exclusieve bouwkaavel beschikbaar van maar liefst circa 1.500 m<sup>2</sup> bedoeld voor een nieuw te bouwen woning. Bent u die nieuwe, trotse bewoner?

Wonen tussen grachten, velden en bossen, waar ooit kasteelheren vertoefden.

Meer weten?

Heeft u vragen, wilt u meer weten over deze unieke bouw mogelijkheid? Neem dan – uiteraard helemaal vrijblijvend – contact op met het team van Drieklomp Makelaars en Rentmeesters in Gorssel. Ze zijn telefonisch bereikbaar op 0575 – 491 777 of mail naar: [gorssel@drieklomp.nl](mailto:gorssel@drieklomp.nl)





# Een plek met historie

---

Landgoed Wezeveld kent fraaie bospercelen, monumentale lanen en argrarische gronden.

Het landhuis zelf is in 1870 verdwenen en nooit meer opgebouwd. Het koetshuis - een langgerekt gebouw met respectievelijk ruimte voor paarden, een rijtuig en een dienstwoning - stamt oorspronkelijk uit de achttiende eeuw. Het koetshuis is lange tijd in gebruik geweest al boerderij en is momenteel in gebruik als woning.



















## Van Wezeveld tot....: alles binnen handbereik

Iets ten noordwesten van het dorpje Twello - die naam refereert aan de landelijke ligging tussen twee bossen - vindt u de eeuwenoude oprijlaan naar het landgoed. Het lieflijke dorpje voorziet ruimschoots in allerlei voorzieningen zoals een treinstation, basisscholen en supermarkten. De omgeving kent een rijkelijk landleven. Er zijn kastelen, landgoederen en uitgestrekte uiterwaarden. Op een mooie dag fietst u naar een strandje aan de IJssel.

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Alles dichtbij                  |                 |
| Historisch Deventer             | 20 fietsminuten |
| Treinstation Twello             | 15 fietsminuten |
| Restaurant 't Diekhuus Terwolde | 20 fietsminuten |
| Pontje over de IJssel           | 10 autominuten  |
| De op- en afrit van de A1       | 15 autominuten  |







### **Wonen op een landgoed. Iets voor u?**

De woning is bedoeld voor mensen die toe zijn aan iets nieuws. Die dichterbij de natuur willen wonen. Die hechten aan privacy maar de geborgenheid van een landgoed waarderen en in het buitengebied willen wonen en toch naaste buren willen hebben. Die eigentijdse luxe moeiteloos combineren met respect voor tradities en historie.

De circa 1.500 m<sup>2</sup> grote bouwkaavel maakt deel uit van het erf van de voormalige koetsierswoning. Om de samenhang tussen deze en een eventuele te herbouwen landhuis te bewaken is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld (woning, Landgoed het Wezeveld, 18-10-2022). Daarin zijn een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden voor de bouw van de woning vastgelegd. Bij interesse raden we aan om samen met uw architect het beeldkwaliteitsplan vooraf te raadplegen.







### Soortenuitwerking

Zeeuwse hagen:  
30% meidoorn, 20% sleedoorn, 15% veldesdoorn, 10% hondroos, 10% vlier, 10% gelderse roos, 5% hulst

4 stuks/m1, extensief beheren, waar noodzakelijk (doorzichten) intensiever

3 rode beuken:  
Markeren het pad naar de nieuwe woning.  
3 stuks rode beuk (*Fagus sylvatica* 'Purpurea') maat 18/20

1 groene beuk:  
Te plaatsen in de hoek van de haag bij de nieuwe woning, 1 stuks groene beuk *Fagus sylvatica* maat 18/20

Groene beukenhaag:  
Als begrenzing met weiland aan de noord-oostzijde van de nieuwe woning. Groene beuk (*Fagus sylvatica*) 5 stuks per m1, maat 80/100

Rechthoekig stukje bos binnen de gracht:  
10 stuks bomen in (veren 180/200) aan te planten in ongeveer het midden; 3 stuks zomereik *Tilia platyphyllos*; 4 stuks zomereik *Quercus robur*; 3 stuks esdoorn *Acer pseudoplatanus*.

Onderbegroeiing: struikvormers met een onderlinge afstand van 2m x 2m.

Soorten:

30% Hazelaar; *Corylus avellana*,  
15% Gelderse roos; *Viburnum opulus*,  
15% Meidoorn; *Crataegus monogyna*,  
15% Spokehout; *Frangula alnus*,  
10% Hulst ; *Ilex aquifolium*,  
15% Zwarte bes; *Ribes nigrum*





## Uit het beeldkwaliteitsplan

De woning geldt als zelfstandige woning en tegelijkertijd als bijgebouw van een eventueel in de toekomst te herbouwen landhuis. In beide gevallen zal de bebouwing één familie moeten uitstralen. Daarbij moet u onder meer denken aan de volgende bouwkenmerken:

- Een rechtlijnig hoofdvolume;
- De hoofdkap dient van riet te zijn;
- Een eenduidig dak met één kaprichting;
- Als hoofd gevelmateriaal geldt een roodbruine baksteen;
- Een tweede materiaal in het gevelbeeld is mogelijk.

De huidige opstal/schuur wordt door de grondeigenaar geamoveerd.



## Groen, groener, groenst

Het perceel wordt deels omgeven door grachten. Drie, nog te planten, rode beuken zullen het pad naar de nieuwe woning markeren. In het eerder genoemde Beeldkwaliteitsplan is - geïnspireerd op historische landgoederen - ook een inrichting opgenomen voor de tuin. Met karakteristieke mei- en sleedoornhagen en schaduwrijke zomerlindes en esdoorns. Zo ontstaat een beschutte plek waar u zich snel thuis zult voelen. De vele doorkijkjes geven prachtig zicht op de omgeving.





referentie materiaalgebruik:  
riet, hout, grind, stuc: natuurlijke uitstraling, aarde tinten



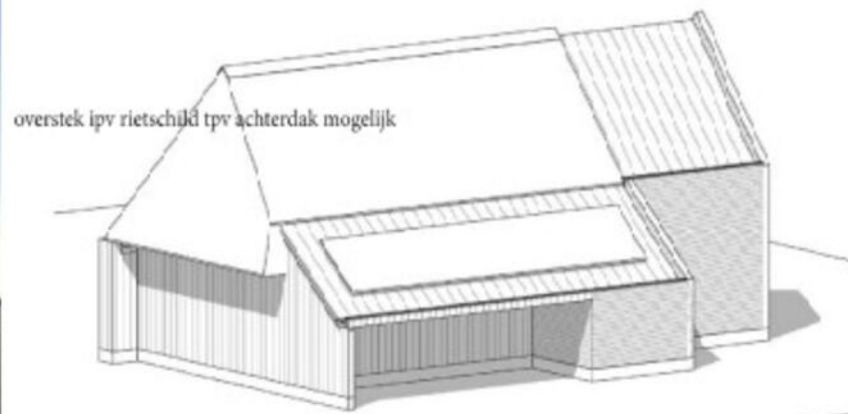
conceptvolume tuinmanswoning  
achtergevel - rechter zijgevel



referentie kopgevel detail  
muurafdekker - eenvoud - detail



referentie toepassing rietschild  
eenduidige kap - eigentijdse toepassing



conceptvolume tuinmanswoning  
achtergevel - rechter zijgevel



# Kadastrale kaart





# 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 GEREgeld

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

Hoofdstraat 41A

7213 CP Gorssel

T 0575 491777

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

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