



Fortmonderweg 29
8121 SL Olst

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 950.000 k.k.
Woonoppervlakte	140 m ²
Perceeloppervlakte	20.100 m ²
Inhoud	605 m ³
Bouwjaar	1935
Energie label	B

OMSCHRIJVING

Ultiem wonen in de natuur!

Gelegen te midden van de natuur, aan het einde van een lange inrit, kom je uit bij de Fortmonderweg 29. Wat we hier aantreffen kom je zelden tegen: ruim 2 hectare aan natuurgrond en landschapstuin, grote schuur/overkapping, sfeervolle jaren 30 woning én een vrijwel nieuw atelier/gastenverblijf. Hier vind je een eigen oase van rust, ruimte en natuur. We mogen dan ook met trots dit geheel verkopen en vertellen je graag meer over dit unieke object!

Locatie

De woning ligt in het buurtschap Fortmond, gelegen tussen Deventer en Zwolle, langs de oevers van de IJssel. Fortmond ligt letterlijk in de uiterwaarden van de IJssel, waardoor de omgeving zich kenmerkt door prachtige vergezichten en veel diversiteit van flora en fauna. Voor de woning langs loopt bijvoorbeeld een pad direct het bos van Staatsbosbeheer in. Verder ligt de woning dichtbij het natuurgebied de Duursche Waarden. Dit natuurgebied behelst een gebied van circa 120 hectare. Het gebied kenmerkt zich door een grote biodiversiteit. Zo leven er Schotse hooglanders en IJslandse paarden, maar ook vele verschillende vogelsoorten en insecten. Eén van de hoogtepunten van dit natuurgebied is de oude steenfabriek. Niet alleen de omliggende natuur spreekt aan. Ook dichtbij huis is er een aspect wat de verkopers altijd als erg prettig hebben ervaren: ondanks de rust, ruimte en privacy op deze plek, ben je niet 'alleen op de wereld'. De inrit wordt namelijk gedeeld met meerdere burens, wat nog steeds voor 'noaberschap' en sociale controle zorgt. Wel zo prettig!

Eigen natuurgrond

Maar je bent niet afhankelijk van openbare wandel- en fietspaden om te genieten van de natuur. Wat deze woning extra bijzonder maakt, is dat het over eigen natuurgrond beschikt. Maar liefst 17.400 m² natuurgrond wel te verstaan! In het verlengde van de tuin hebben de eigenaren in 2009 een naastgelegen weiland van 19.093 m² aangekocht en dit in de loop van de jaren grotendeels omgezet naar natuurgrond. Deze natuurweide ligt aan drie zijden ingekaderd door het Fortmonderbos. De meanderende wandelpaden, zo'n 100 inheemse plantensoorten (allemaal op de foto gezet en gedocumenteerd door verkoper!) en een grote diversiteit aan insecten maken deze natuurgrond werkelijk uniek! Verkoper zegt daar zelf vol trots over: "De kleuren wisselen elkaar af van blauw van het slangenkruid tot geel van het boerenwormkruid en alles daar tussenin." De Provincie Overijssel heeft in het kader van de Subsidiebeschikking Functieverandering / Natuurbeheer een subsidie verstrekt om deze grond om te vormen naar natuurgrond. De natuurakker en het omliggende bos maken deel uit van het Natura2000-gebied Rijntakken. In het kader daarvan maakt Natuur en Milieu Overijssel in opdracht van de provincie momenteel een ontwerp voor inrichting en beheer. De natuurwei krijgt als bestemming 'glanshaverhooiland', een voorwaarde waar momenteel aan wordt voldaan. Natuur en Milieu Overijssel heeft aangegeven dat (klein)vee laten grazen niet is toegestaan, i.v.m. de functie 'glanshaverhooiland'.

OMSCHRIJVING

De woning

De hoofdwoning, ligt samen met de tuin, de schuur en het atelier op een perceel van 1.007 m². De woning is volgens de gemeentelijke administratie gebouwd omstreeks 1935 (al heeft verkoper documentatie waarin 1912 genoemd wordt). De woning beschikt over een stijlvolle klassieke mansarde kap. De woning heeft een ruime woonkamer, die prachtig uitkijkt over de tuin en de weilanden. De keuken is in 2011 vernieuwd en beschikt over een elektrische kookplaat, close-in boiler, vaatwasser, koelkast en een oven. Vanuit de keuken heb je toegang tot het kantoor, dat tevens als slaapkamer kan dienen. Op de eerste verdieping zijn vier slaapkamers en een badkamer gesitueerd. Alle ruimte voor een groot gezin of hobby's die extra kamers vergen. Ook aan duurzaamheid is gedacht: het beschikt over een hybride warmtepomp en 12 zonnepanelen, met een goed energielabel als resultaat, namelijk energielabel B.

De tuin en de schuur/overkapping

De tuin ligt gesitueerd rondom de woning en vloeit zeer natuurlijk over in de natuurweide. Alles straalt veel liefde voor de natuur en de omgeving uit. De schuur/overkapping was voorheen een paardenstal, maar is nu in gebruik als berging en tuinoeverkapping. Zittend onder deze overkapping, kijk je prachtig uit over de tuin, de natuurgrond en het Fortmonderbos. Werkelijk uniek!

Het atelier

We staan graag extra stil bij het atelier, want wat een prachtig design! Voorheen stond hier een tot atelier omgebouwde stal, maar na een brand die alles in as heeft gelegd, hebben de huidige eigenaren een prachtig nieuw atelier (met carport) laten bouwen. In het oog springen meteen de prachtige robuuste balken aan de buitenkant, maar ook de hoge nok met dito ramen, de mooie vide en de stoere Barbas houtkachel, alles in dit hele atelier ademt één en al sfeer uit. Je kijkt hier aan de voorzijde ook nog eens prachtig weg over de weilanden! Niet alleen aan de 'looks' is gedacht, want het atelier is van veel gemakken voorzien: vloerverwarming, volledig geïsoleerd en het beschikt over water en elektra aansluiting. Op dit moment is het dus in gebruik als atelier, maar het kan ook goed als andere functie dienen. Het atelier mag gebruikt worden voor kleinschalige beroepen en bedrijven aan-huis. Recreatief overnachten mag niet zomaar en is te allen tijde vergunningsplichtig. Het is niet mogelijk om van dit gebouw de hoofdwoning te maken. Heb je concrete plannen met dit gebouw? Informeer bij de gemeente Olst-Wijhe wat er toegestaan is.

Kenmerken

- Woonoppervlakte woning: circa 140 m²
- Woonoppervlakte atelier: circa 49 m²
- Inhoud woning: circa 605 m³
- Perceeloppervlakte totaal: 20.100 m²
- Gewenste datum aanvaarding is in overleg, maar voorkeur voor begin december.

Bouwtechnische onderzoeken

De hoofdwoning is prima woonbaar, maar kan ook modernisering gebruiken. De woning biedt veel ruimte en mogelijkheden. Om de huidige staat van de hoofdwoning in kaart te brengen en kandidaat-kopers te helpen bij het aankoopproces, heeft verkoper alvast diverse onderzoeken laten uitvoeren: een bouwtechnische keuring en een rapportage van een ongedierte bestrijder. Deze documenten zijn in te zien voor iedereen die een bezichtiging heeft.

Kortom...

Deze plek en woning moet je ervaren, om het gevoel van rust, ruimte en vrijheid te ervaren. De mogelijkheden van de klassieke woning, het unieke van het atelier, het uitzicht als je onder de overkapping zit: het valt moeilijk in woorden uit te drukken. Kom daarom langs voor een bezichtiging en ervaar het zelf!





















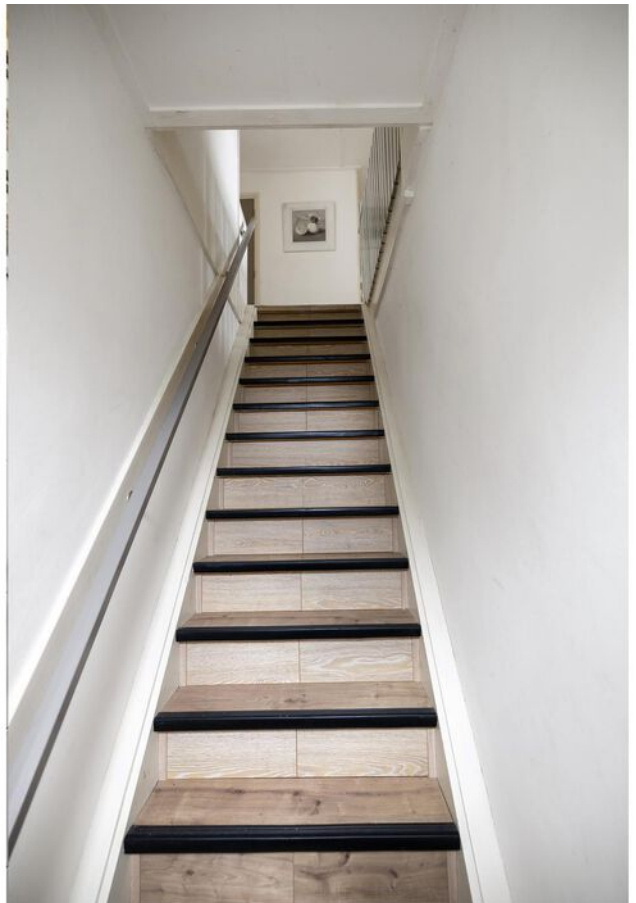
























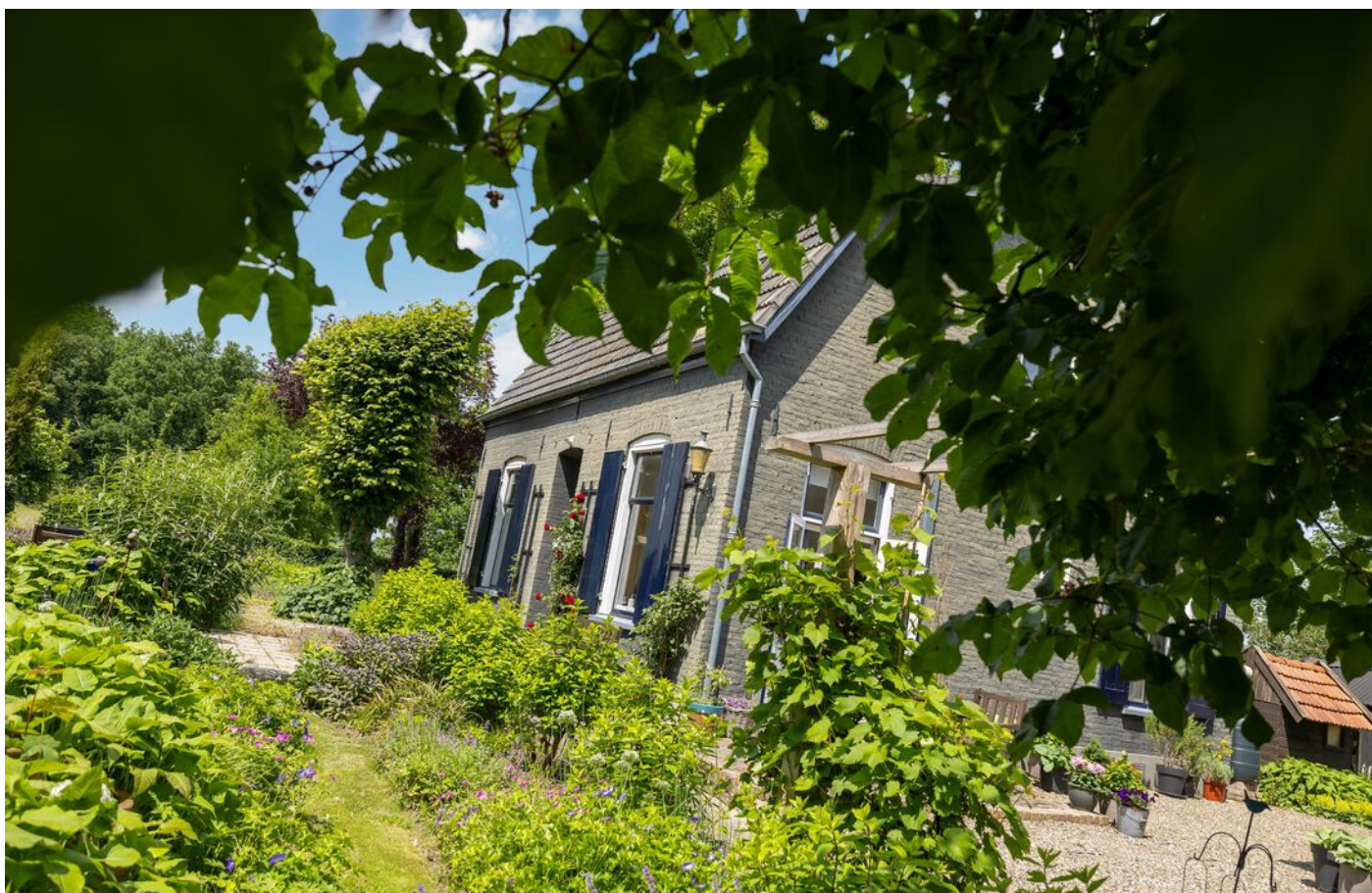




















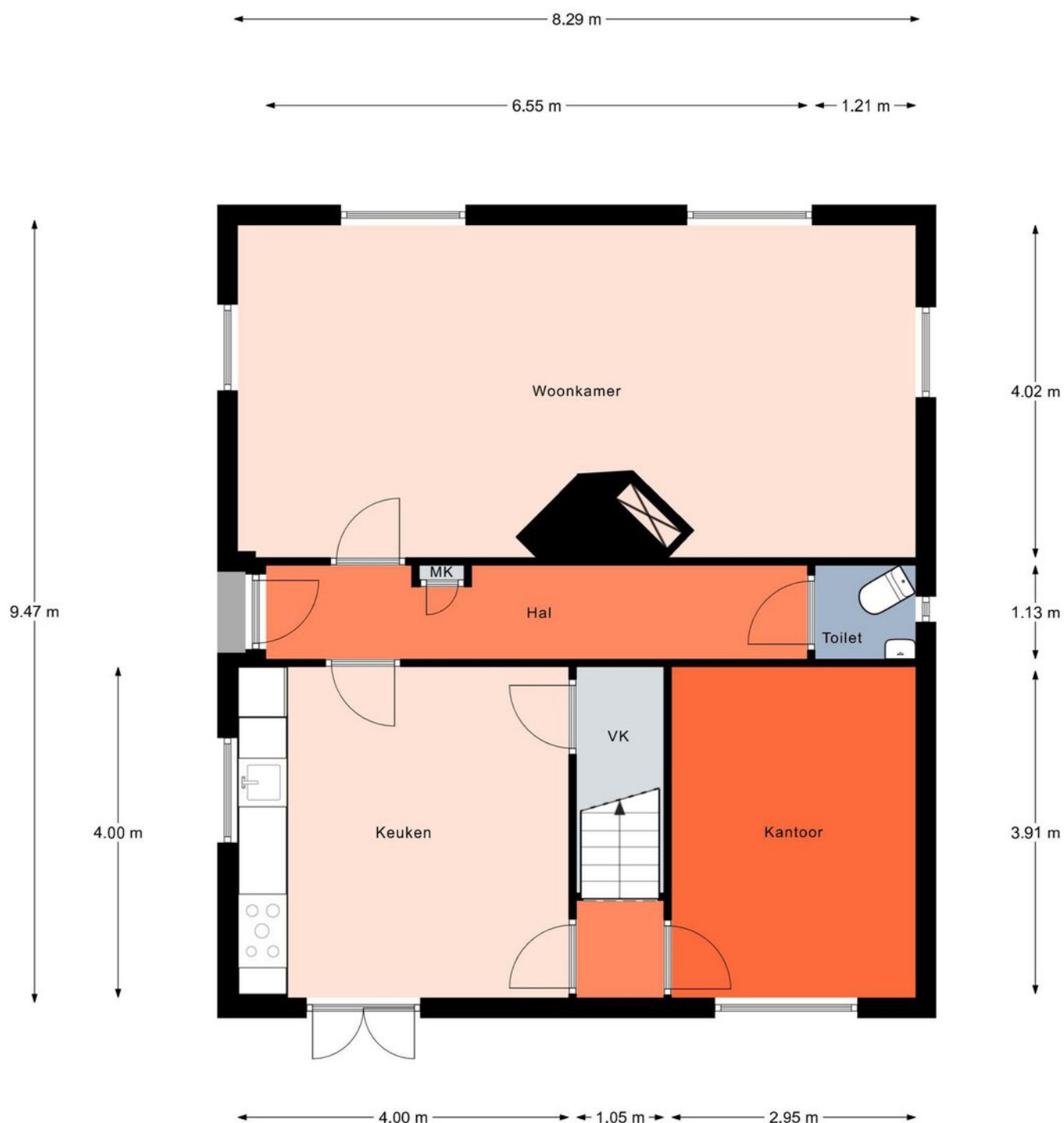










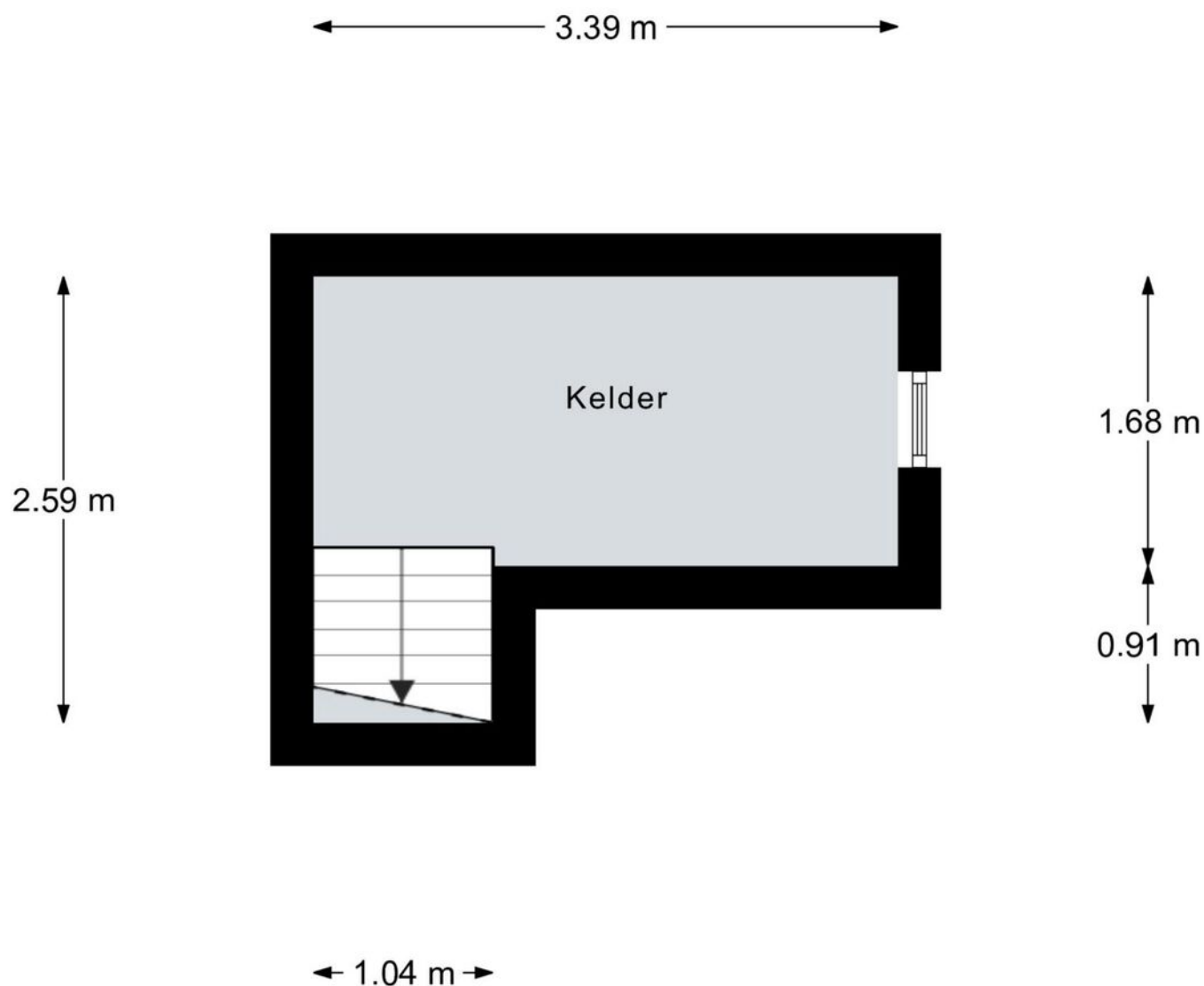


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

PLATTEGROND



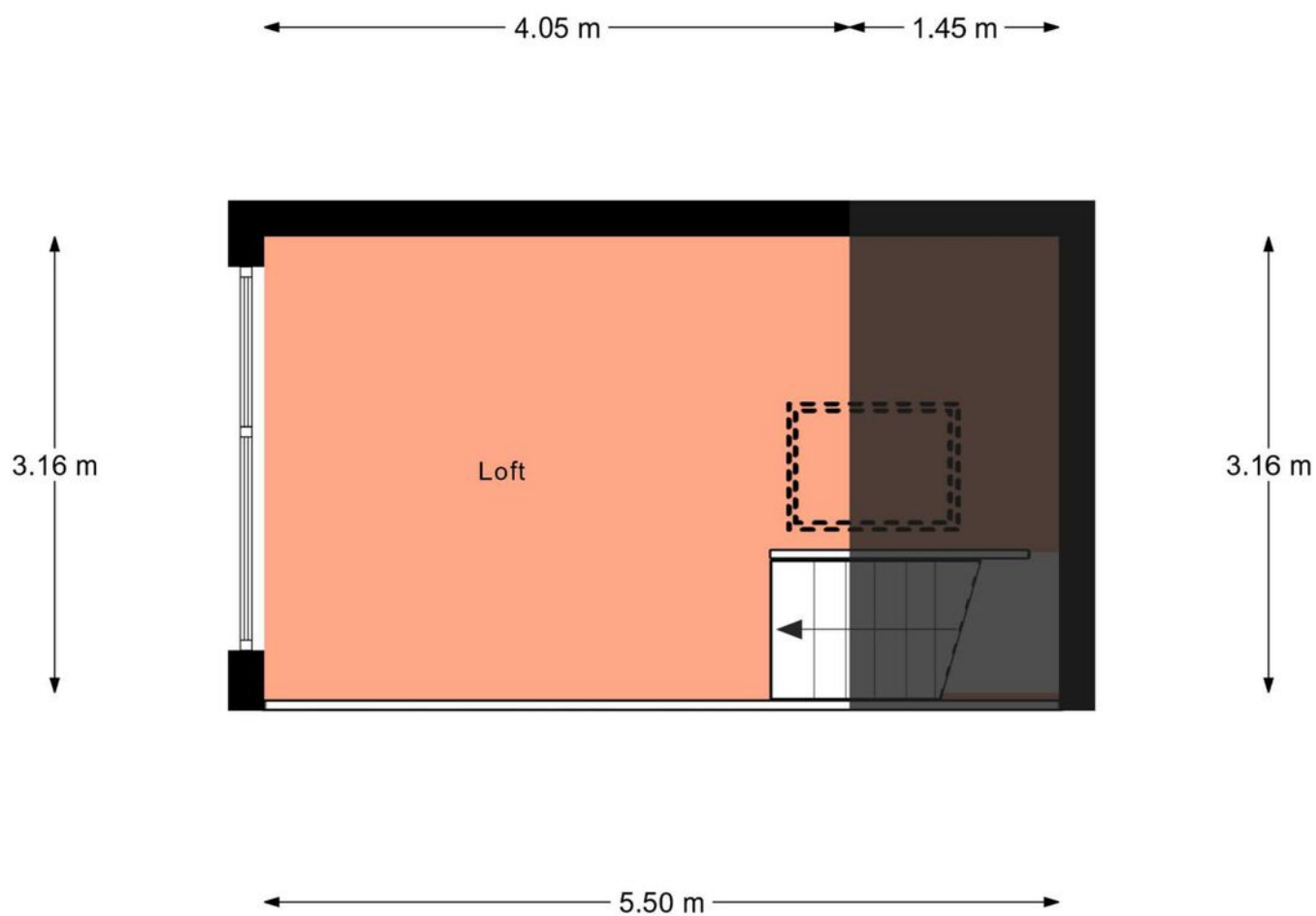
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



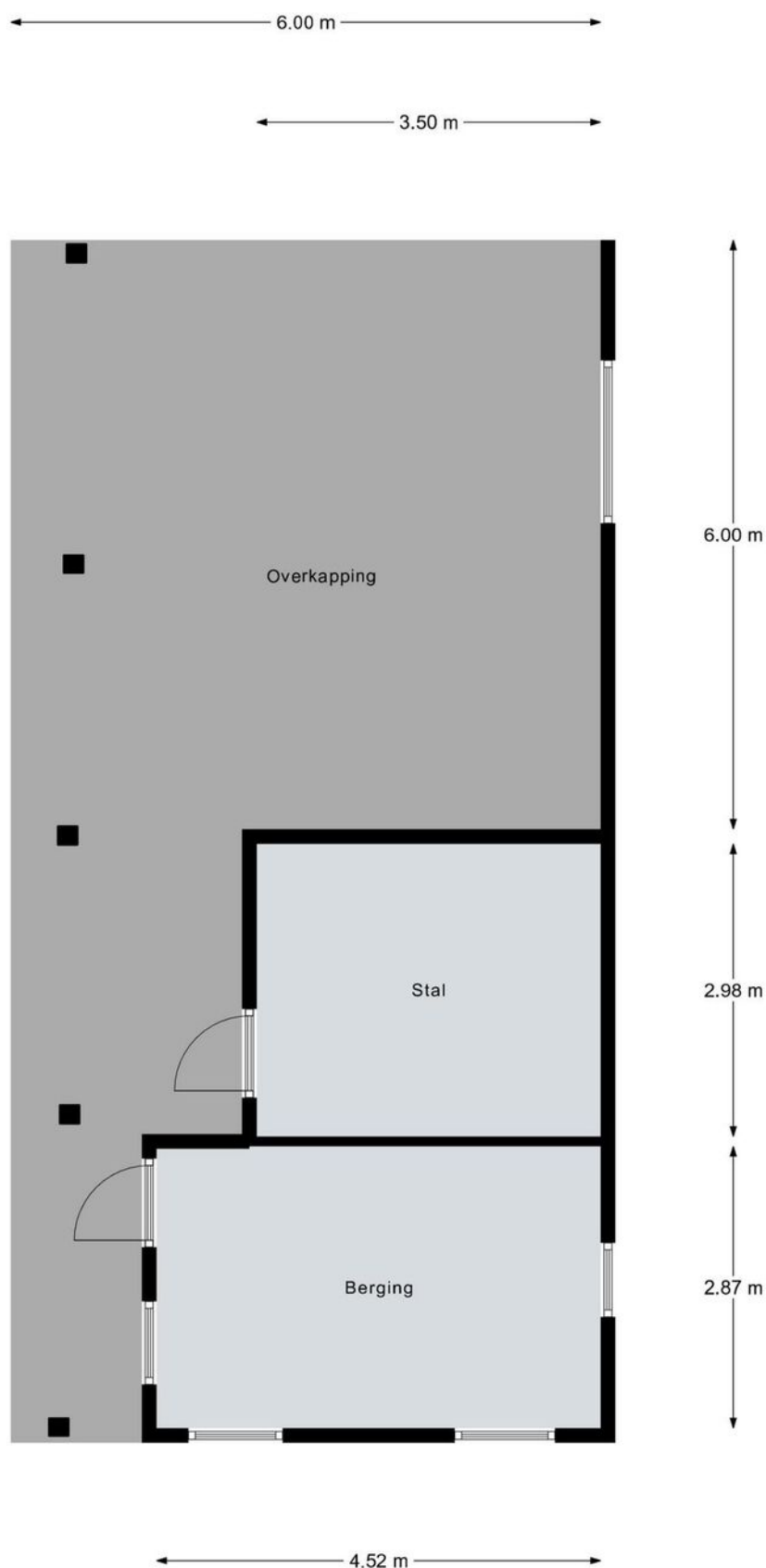
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

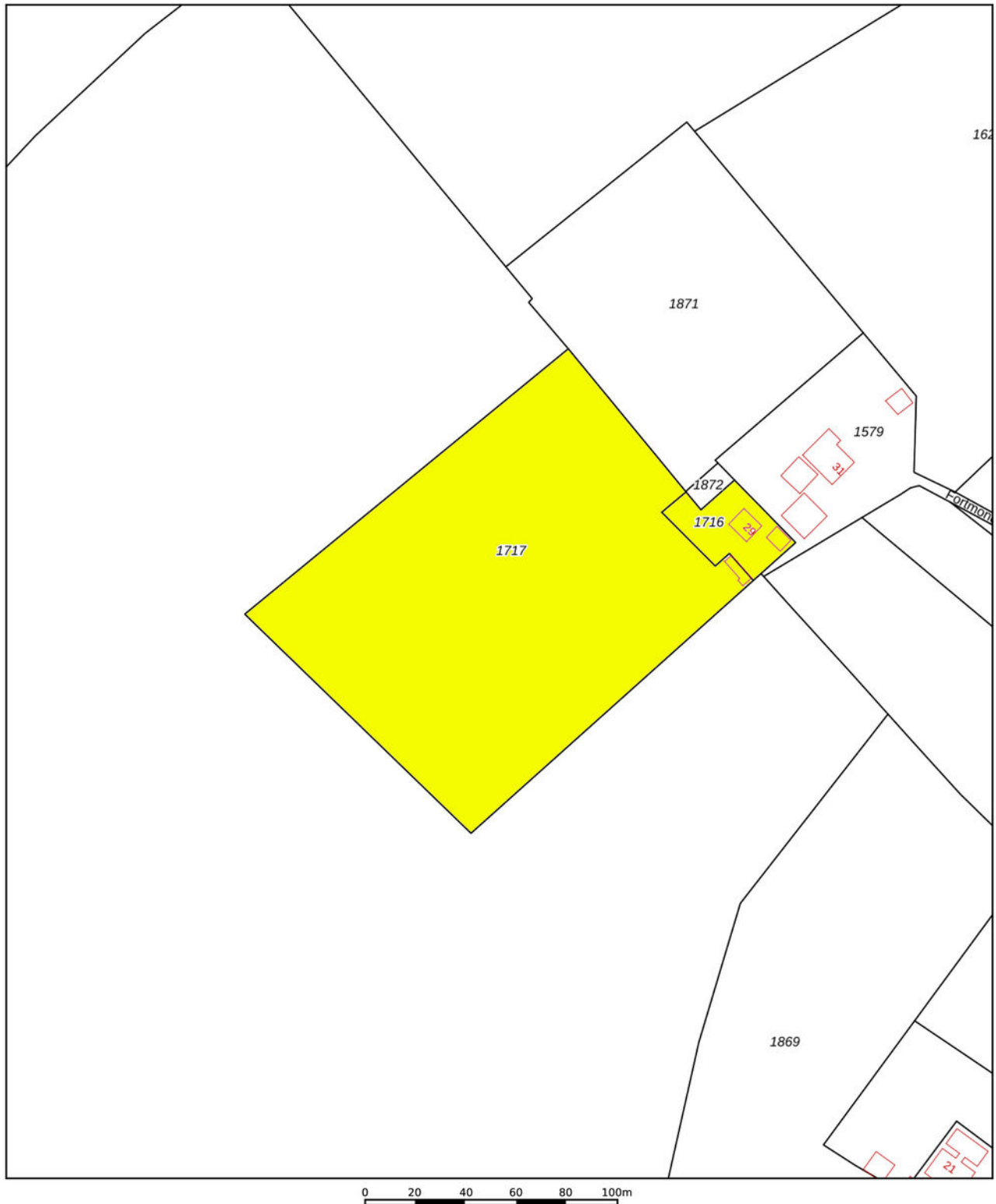


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



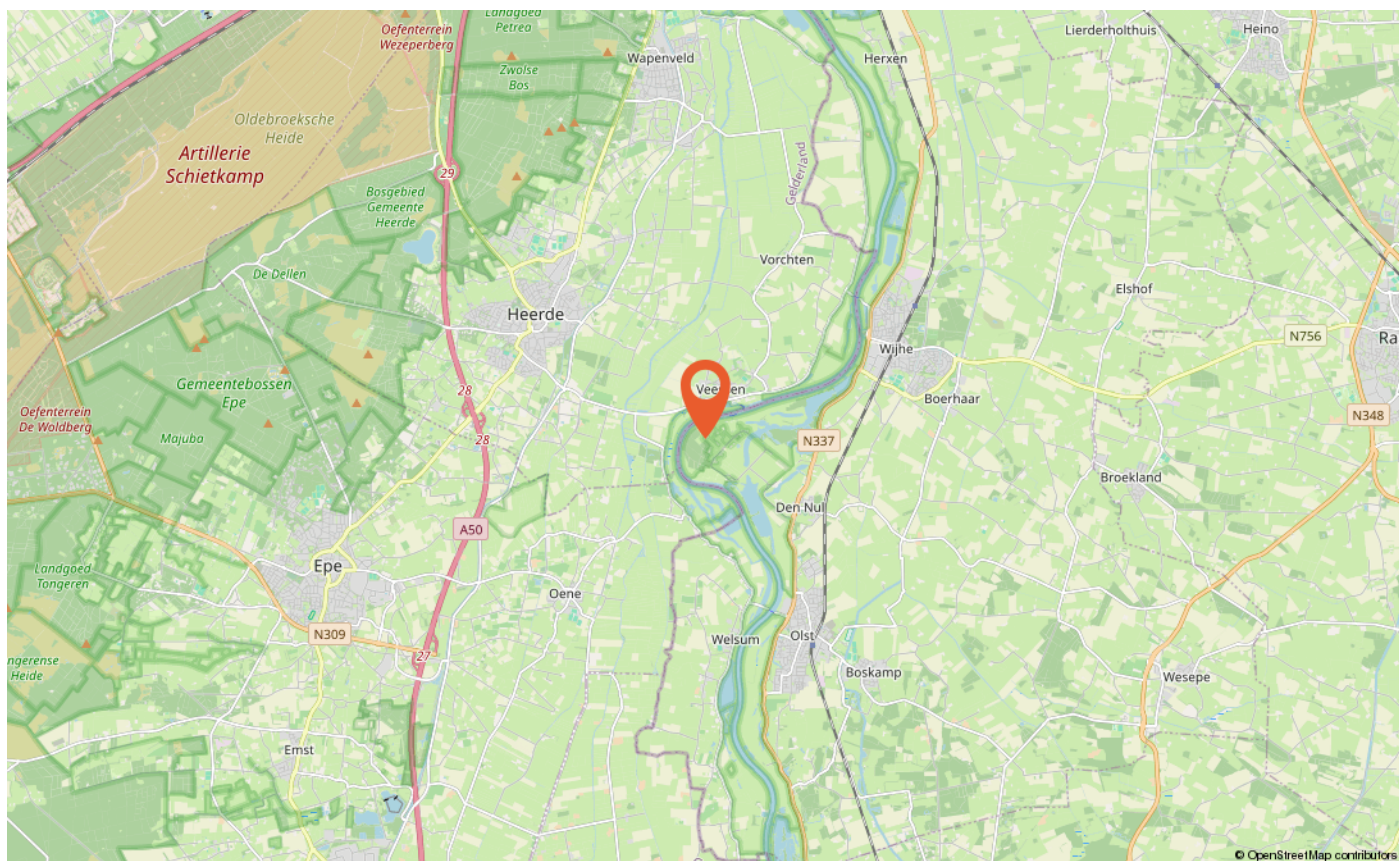
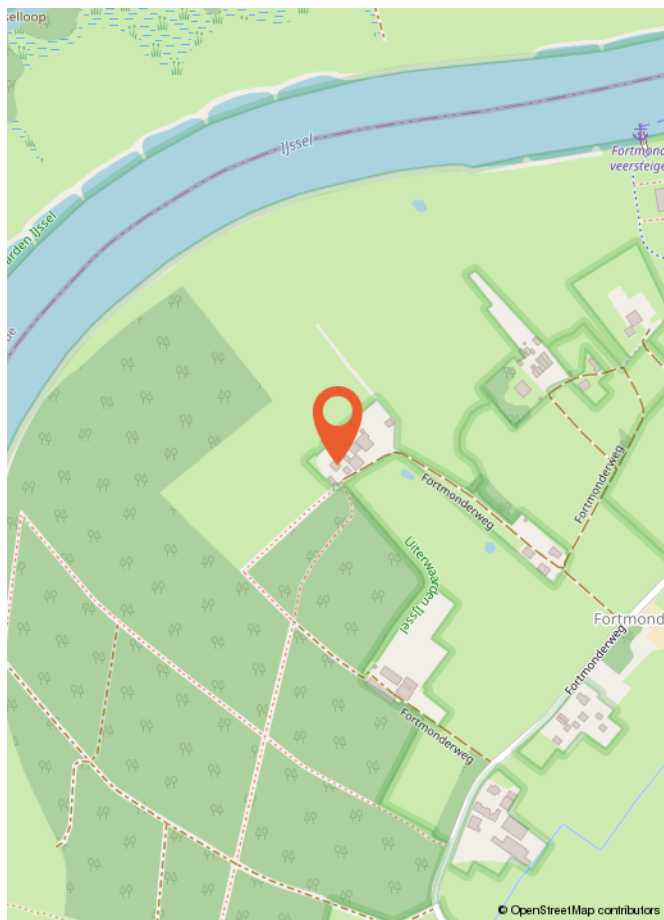
Kadastrale kaart

Uw referentie: Fortmonderweg 29



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Olst	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1717	
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 mei 2025 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.			

LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten wasmachine/vriezer in bibliotheek	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Hybride warmtepomp incl omvormer	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Grondwaterpomp plus toebehoren zoals sproeier en slangen	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Carport camper	X		
Schuur voor zitmaaier	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 3 kruiken	X		
- Ruimtes voor houtopslag incl hout	X		

Wat is kosten koper?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen.

Onder kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting. Er zijn verschillende tarieven door de overheid vastgesteld. Zo geldt voor bijvoorbeeld een woning en aanhorigheden een ander tarief dan voor overige gronden en opstallen. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de belastingdienst of notaris.
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (en koopovereenkomst)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
 - Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- Deze kosten zijn afhankelijk van de hoogte van de af te sluiten hypotheek.

Onder kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Wanneer heb ik een deal?

U heeft pas een deal als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend.

Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt Hannink Makelaars de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Meestal worden er naast de eerder genoemde punten nog een aantal aanvullende afspraken opgenomen in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan zult u dit bij het uitbrengen van uw bod moeten melden. Het is zaak dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog van de aankoop van de woning afzien. Ziet de koper tijdens de wettelijke bedenktijd niet af van de koop van de woning, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Indien koper zich beroept op een ontbindende voorwaarde dient de mededeling van ontbinding binnen de termijn als bedoeld in artikel 15 van de NVM Koopakte te zijn ontvangen door de wederpartij of diens makelaar. Deze mededeling dient te geschieden bij "aangetekende brief met bericht handtekening retour" of "telefaxbericht met verzendbevestiging".

Bankgarantie/waarborgsom

Het is gebruikelijk dat in de koopovereenkomst wordt opgenomen dat koper een bankgarantie stelt voor een bedrag van 10% van de koopsom.

Meetinstructie

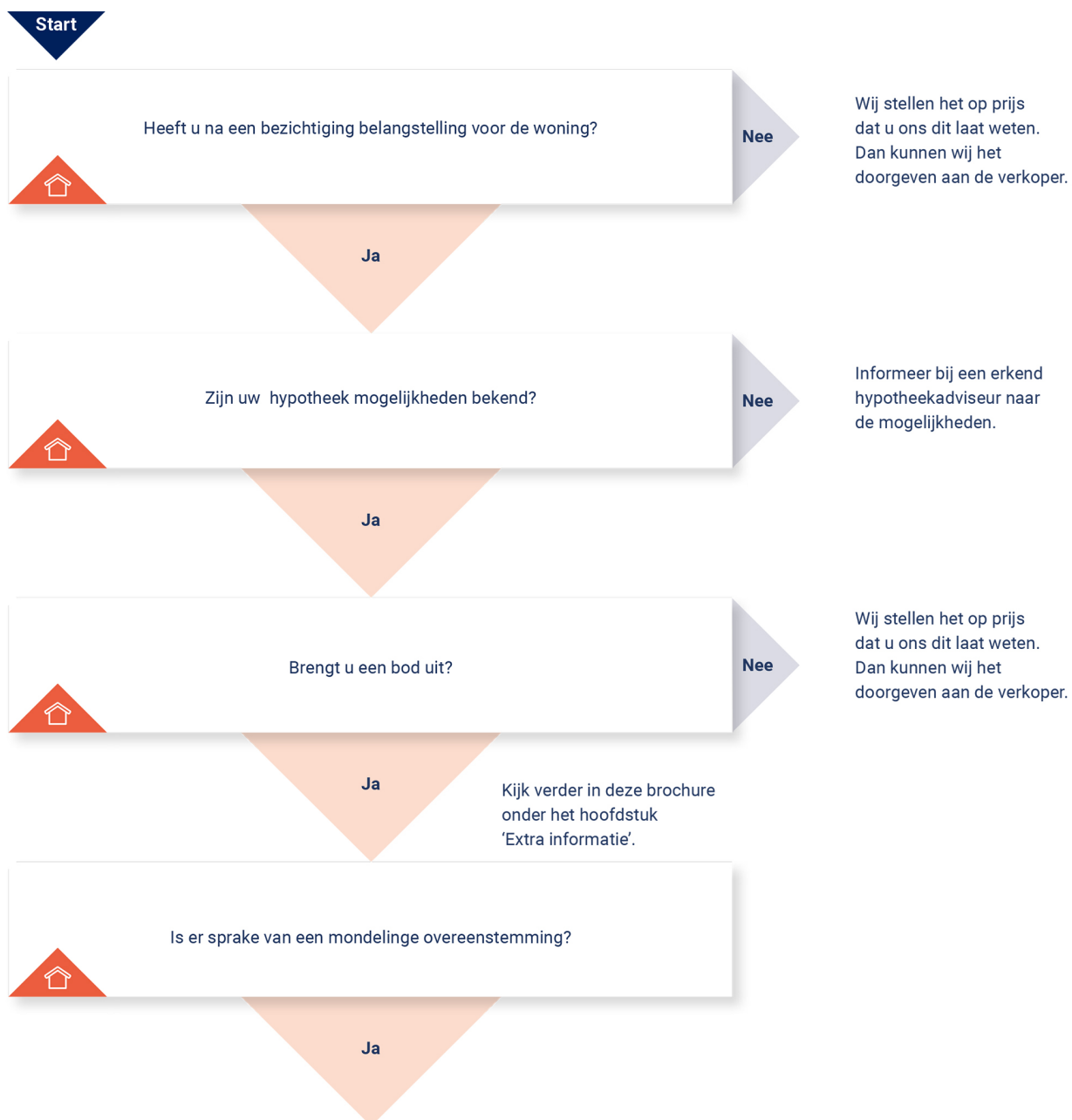
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie is niet hetzelfde als de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Informatievoorziening

De informatie met betrekking tot de verkoop is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Ter volledigheid attenderen wij u erop dat u als koper een onderzoeks-plicht heeft. Het staat u als (kandidaat-)koper te allen tijde vrij aanvullende informatie in te winnen bij ons of een externe partij.



STAP VOOR STAP VAN KIJKER TOT KOPER



KOOPVEREENKOMST:

Er wordt een koopovereenkomst opgesteld die, na ondertekening, naar de notaris wordt gezonden. Let op: hoewel er vaak over een 'voorlopige' koopovereenkomst wordt gesproken, is de overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan na

ondertekening slechts ontbonden worden als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden' in de koopovereenkomst. Vaak wordt bijvoorbeeld het afsluiten van de financiering als ontbindende voorwaarde opgenomen. U heeft pas een overeenkomst als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend.

AFWIKKELING:

• De notaris

De notaris ontvangt van ons de getekende koopovereenkomst. De notaris stelt partijen op de hoogte van de vervolgstappen. De notaris geeft bijvoorbeeld het tijdstip door voor ondertekening van de akte van levering. Ook zal de notaris koper en verkoper om gegevens vragen om de overdracht voor te bereiden. Aanvullend zal de notaris ook de concept akte van levering (indien van toepassing: ook een concept hypotheekakte) en nota van afrekening toesturen.

• De hypotheek

De hypotheek wordt aangevraagd via uw financieel adviseur / bank. Indien noodzakelijk verzorgt de financieel adviseur / bank de bankgarantie, een overbruggingskrediet en/of taxatierapport.

• Laatste inspectie

Voordat u naar de notaris gaat, op de dag van de overdracht, zal nog een laatste inspectie van de woning plaatsvinden. Verkopers, u en wij zijn daarbij aanwezig. Dit is een laatste controle die u in de gelegenheid stelt de woning te controleren.

• De ondertekening

Nadat de akte van levering bij de notaris is getekend, bent u officieel eigenaar van de woning.

Gefeliciteerd!





**BEKIJK DEZE
WONING ONLINE!**

fortmonderweg29.nl

HANNINK
MAKELAARS

Fortmonderweg 29, Olst



Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!



ONS TEAM

We zetten ons elke dag vol passie en enthousiasme in voor al jouw woonwensen. We helpen je zodat jij jouw gewenste stap op de woningmarkt kan zetten. We lopen graag net wat harder dan de rest en geven onze klanten de aandacht die ze verdienen. Dat doen we sinds 1932 en dat geeft ons elke dag nieuwe energie!

We begrijpen dat mensen het verschil maken en dat we geen huis, maar een "thuis" verkopen.

Je kunt bij ons terecht voor verkoop, aankoop, verhuur en taxatie.

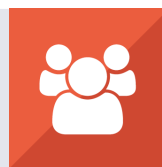
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

