



Het Betere
Boerenerf

Makelaars in woonboerderijen

TE KOOP

Royale woonboerderij
is een echt paardenobject.

Woonoppervlakte 201 m² | Perceeloppervlakte 9.540 m²

Molenaarslaan 1
Nieuw-Schoonebeek

www.hetbetereboerenerf.nl



Het Betere Boeren erf

Makelaars in woonboerderijen

Behoudens uitzondering door de wet gesteld mag zonder schriftelijke toestemming van Het Betere Boeren erf niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotokopie, microfilm, opslag in computerbestanden, of anderszins, wat ook van toepassing is op gehele of gedeeltelijke bewerking.

Hoewel bij deze uitgave de uiterste zorg is nagestreefd kunnen fouten en onvolledigheden niet geheel worden uitgesloten. Het Betere Boeren erf aanvaardt daarom geen enkele aansprakelijkheid, ook niet voor directe of indirecte schade, ontstaan door of verband houdend met toepassing van door Het Betere Boeren erf gepubliceerde uitgaven.

Aan onvolkomenheden of onjuistheden van vermelde gegevens of tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook. Alle opgaven zijn vrijblijvend. Bemiddeling wordt verleend volgens voorwaarden van de NVM. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaardt behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Het Betere Boeren erf
Westerveen 3
7711 DA Nieuwleusen



Gespecialiseerde makelaars.

Voor u ligt een brochure met veel informatie over deze woning. Plattegronden, foto's en uitgebreide omschrijving vindt u in deze brochure. Voor een volledige indruk raden wij altijd aan om de woning te bekijken. Voordat u een afspraak maakt is het verstandig dat u zich goed voorbereidt. Het bestuderen van deze brochure en alle informatie die wij beschikbaar hebben is de basis. Ook het verkennen van de omgeving hoort erbij. Rijd alvast eens langs of maak een wandeling in de buurt. Een goede voorbereiding voorkomt teleurstellingen bij u en onze verkoper.

U kunt bij ons terecht voor uitgebreide informatie over de woning. Als koper dient u echter ook zelf een aantal zaken te onderzoeken. Denk hierbij aan windmolens, gaswinning, bestemmingsplan-wijzigingen en meer zaken die in de regio kunnen spelen. Meer informatie over onze werkwijze en de procedure bij een onderhandeling vindt u achterin deze brochure.

Wij zijn gespecialiseerd in de aan- en verkoop van woonboerderijen. Onze aanpak is deskundig, transparant en doelgericht. U vindt ons aanbod op onze website en Funda. Heeft u een woonboerderij en wilt u deze verkopen?

Wij komen graag langs om onze unieke aanpak te bespreken. Onze kennis en passie voor woonboerderijen zal u veel voordelen bieden.

Het Betere Boerenerf,

Edwin Dekker en Elwin van der Linde

Directeur / Beëdigd makelaar en taxateur o.g.

Volgt u ons al op Youtube,
Facebook en Instagram?



*'Prachtige bosrijke
omgeving, zowel in
Nederland als in
Duitsland', aldus de
verkoper.*

Royale woonboerderij is een echt paardenobject.

Deze royale WOONBOERDERIJ is een echt PAARDENOBJECT. Op het perceel staan diverse opstallen, waaronder VIJF paardenstallen met aangrenzend TWEE shetlanderboxen en meerdere paddocks. Ook is er een mooie PAARDENBAK aanwezig. Verder vindt u een SLAAP- en BADKAMER op de begane grond en maar liefst ZEVEN slaapkamers op de verdieping. Natuurlijk ook te gebruiken voor andere doeleinden.

De woonboerderij is oorspronkelijk gebouwd rond 1900. In de loop der jaren zijn er enkele verbouwingen geweest.

Grote raampartijen in de woonkamer zorgen voor veel lichtinval, waardoor u uitzicht heeft over het eigen weiland en terrein. Hier kunt u heerlijk zitten met het gezin. In de avond zorgt de houtkachel voor net dat beetje extra sfeer.

De grote woonkeuken met openslaande deuren naar de achtertuin maakt het geheel helemaal af. Aangrenzend aan de keuken vindt u een multifunctionele kamer geschikt als slaapkamer of bijvoorbeeld een thuiswerkplek. Vanuit de hal is de luxueuze badkamer en de bijkeuken te bereiken. De inpandige garage kan gebruikt worden voor diverse doeleinden. Tevens beschikt de garage over een grote berging.

De verdieping beschikt over maar liefst zeven slaapkamers. Te bereiken door middel van de overloop. Deze strekt over de gehele verdieping. Halverwege kunt u wel een tussendeur sluiten, waardoor u de kinderen niet wakker maakt als u zelf wat langer blijft zitten met de visite.

De rianten tuin is voorzien van sierbestrating, diverse borders en er zijn meerdere zitjes gecreëerd. Tevens is er de mogelijkheid voor het houden van kippen en ander kleinvee. En kunt u altijd in de gaten houden waar de paarden lopen. Door de meerdere weides die aanwezig zijn kunt u de paarden of het andere kleinvee vrijuit laten grazen.

Perceeloppervlakte 9.540 m².

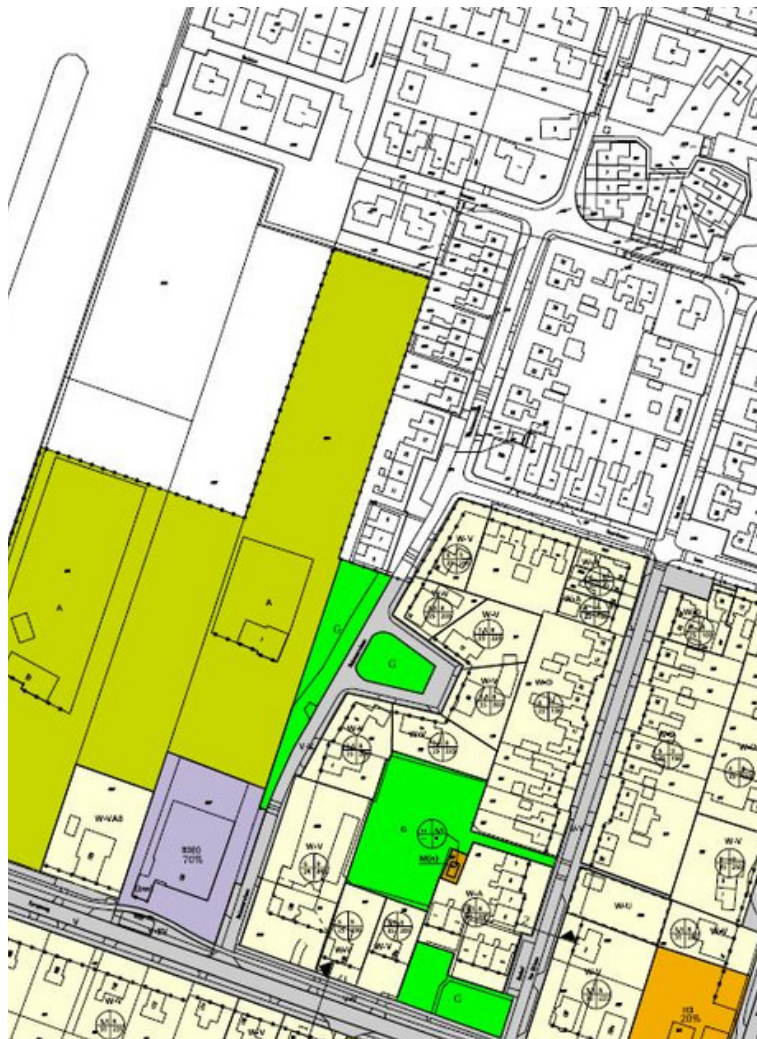
DETAILS

- Bouwjaar omstreeks 1900, verbouwd vanaf 2012.
- Verwarming en warmwater door middel c.v.-gas combiketel. (Type Remeha. Bouwjaar: 2005). Tevens beschikt de woonkamer over een houtkachel.
- De begane grond is grotendeels voorzien van vloerverwarming.
- Voorzien van 14 zonnepanelen (geplaatst in 2020).
- Vijf paardenstallen en twee shetlanderboxen.

OPPERVLAKTE

- Woonoppervlak ca. 201 m²
- Externe bergruimte ca. 120 m²
- Overige inpandige ruimte ca 86 m²
- Inhoud ca. 1.238 m³
- Perceeloppervlakte 9.540 m²

Bestemming.



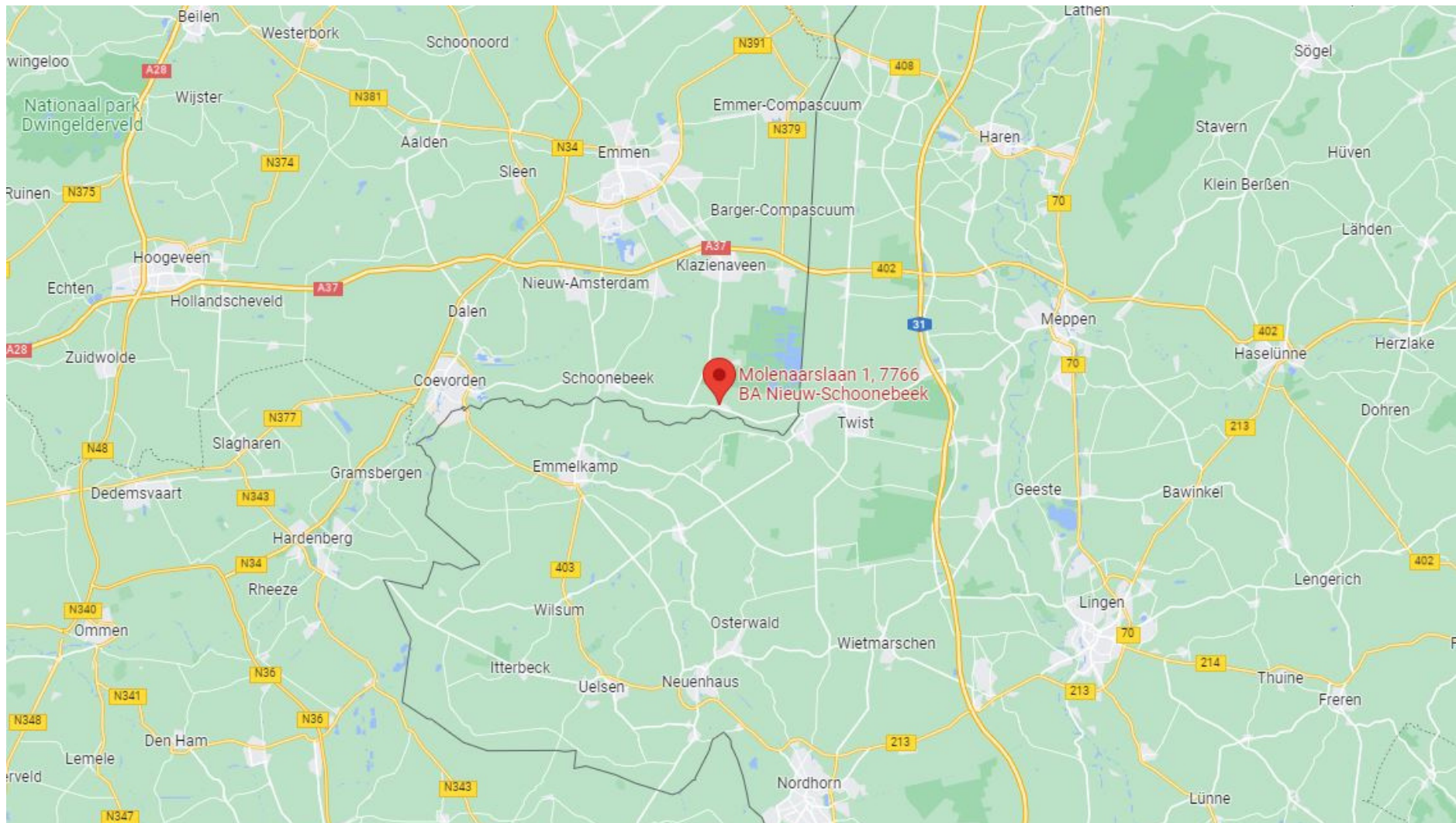
BESTEMMINGEN

A	AGRARISCH
B2	BEDRIJVEN milieucategorie 2
B3	BEDRIJVEN milieucategorie 3
B5	BOS
DH	DETAILHANDEL
G	GRONEN
H3	INDUSTRIE categorie 3
K	KANTORIN
M	MAATSCHAPPELIJK
S	SPORT
V	VERKEER
V+BV	VERKEER brandstofverkoopplaats
V+V	VERKEER EN VOORLIEP
WA	WATER
WA	WONEN aaneengesloten
WD	WONEN dubbel
WG	WONEN geïsoleerd
WV	WONEN vrijstaand
WVAB	WONEN voormalige agrarische bebouwing

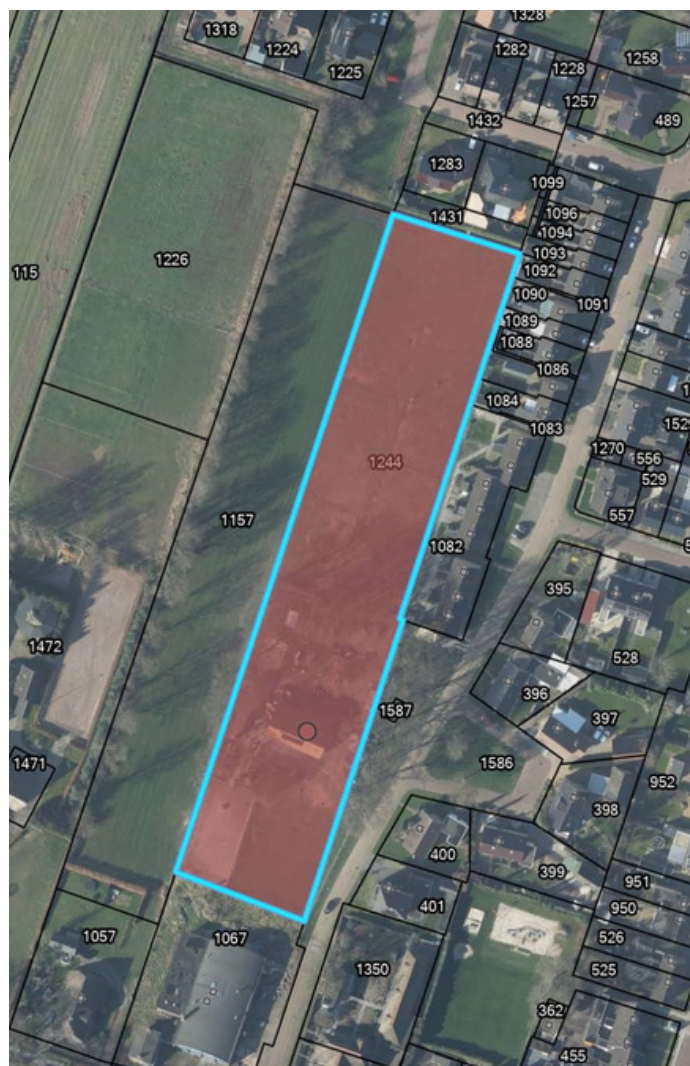
Op het perceel rust de
'Agrarisch'.

Kijk voor meer informatie
op de website
ruimtelijkeplannen.nl,
neem contact op met de
gemeente of informeer bij
ons.

Locatie.



Kadastrale informatie.



KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente
Schoonebeek

Sectie/Perceel
F 1244

Oppervlakte
9.540 m²



Indeling.



BEGANE GROND

Entree met trapopgang; sfeervolle woonkamer voorzien van houtkachel; riante woonkeuken met ruimte voor eettafel; slaapkamer; hal; moderne badkamer; praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting; toilet; inpandige garage; berging.



KEUKEN

Landelijke woonkeuken in L-vormige inrichting. Voorzien van gasfornuis met grote oven, afzuigkap en een vaatwasser. Verder is er voldoende ruimte voor een koel-vriescombinatie. Tevens kunt u in de keuken gezellig zitten met het gezin. Kijkend over de eigen achtertuin en weiland.



VERDIEPING

Te bereiken via vaste trap entree; royale overloop met inbouw kast; ZEVEN slaapkamers; toilet voorzien van wandcloset en fontein.





↑ SANITAIR

- Luxueuze badkamer voorzien van bubbelbad/whirlpool + televisie, inloofdouche, wastafel in meubel en designradiator. Afgewerkt met vloer- en wandbetegeling in passende kleurstelling. Verlicht door middel van spotverlichting.
- Toilet begane grond voorzien van wandcloset en fontein. Afgewerkt met vloer- en wandbetegeling in dezelfde stijl als de badkamer.
- Toilet verdieping voorzien van duoblok en wastafel in meubel. Afgewerkt met vloer- en wandbetegeling.

BUITENLEVEN

De riante tuin is voorzien van sierbestrating, diverse borders en er zijn meerdere zitjes gecreëerd. Tevens is er de mogelijkheid voor het houden van kippen en ander kleinvee. En kunt u altijd in de gaten houden waar de paarden lopen. Door de meerdere weides die aanwezig zijn kunt u de paarden of het andere kleinvee vrijuit laten grazen.



Het Betere
Boerenerf
Makelaars in woonboerderijen

Foto's.

De volgende pagina's
geven een impressie van
indeling en sfeer.

De complete
fotopresentatie is te
bekijken op onze website.

www.hetbetereboerenerf.nl

Of scan de QR code.





...ROYALE
WOONBOERDERIJ...



...GROTE RAAMPARTIEN IN DE
WOONKAMER ZORGEN VOOR
VEEL LICHTINVAL, WAARDOOR U
UITZICHT HEEFT OVER HET EIGEN
WEILAND EN TERREIN...



...DE GROTE WOONKEUKEN
MET OPENSLAANDE DEUREN
NAAR DE ACHTERTUIN MAAKT
HET GEHEEL HELEMAAL AF....



....AANGRENZEND AAN DE KEUKEN VINDT U EEN
MULTIFUNCTIONELE KAMER GESCHIKT ALS
SLAAPKAMER OF BIJVOORBEELD EEN
THUISWERKPLEK.



...DE INPANDIGE GARAGE KAN
GEBRUIKT WORDEN VOOR
DIVERSE DOELEINDEN.....



.... DE GROTE OUDER SLAAPKAMER OP DE VERDIEPING....



...DE VERDIEPING BESCHIKT OVER MAAR LIEFST ZEVEN SLAAPKAMERS....





...DE RIANTE TUIN IS VOORZIEN VAN SIERBESTRATING, DIVERSE BORDERS EN ER ZIJN MEERDERE ZITJES GECREËRD...



...OP HET PERCEEL STAAN DIVERSE OPSTALLEN, WAARONDER VIJF PAARDENSTALLEN
MET AANGRENZEND TWEE SHETLANDERBOXEN EN MEERDERE PADDOCKS.....

*Verkoper: 'We wonen
hier fantastisch, vrij en
toch in de bewoonde
wereld'*



Foto's.

DIT WAS SLECHTS EEN
BEPERKTE SELECTIE VAN
DE COMPLETE
PRESENTATIE.

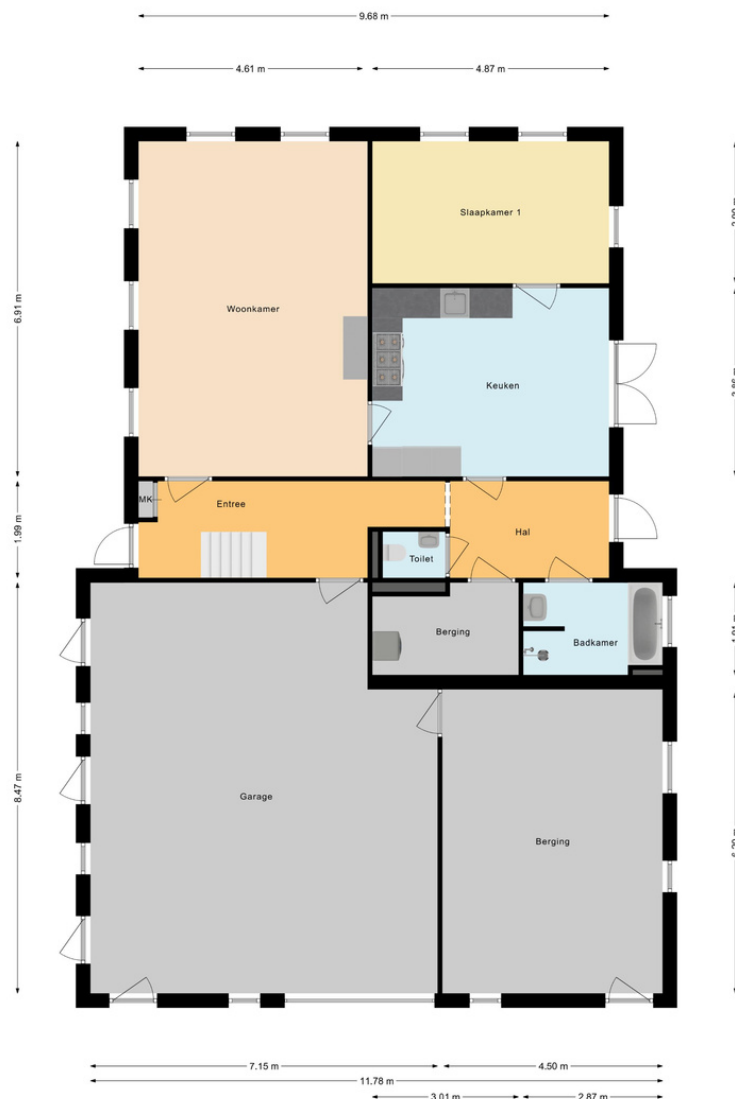
De complete fotopresentatie is
te bekijken op onze website.

www.hetbetereboerenerf.nl

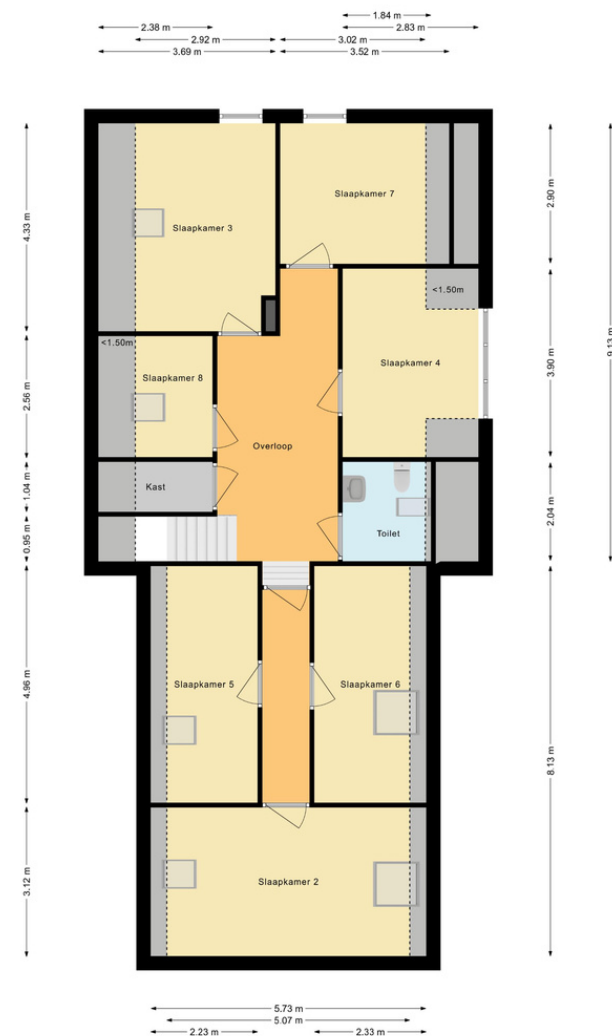
Of scan de QR code.



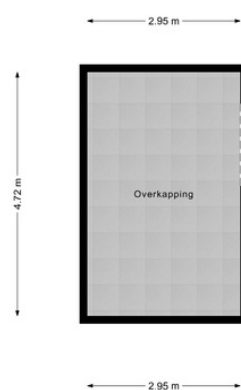
Plattegronden.



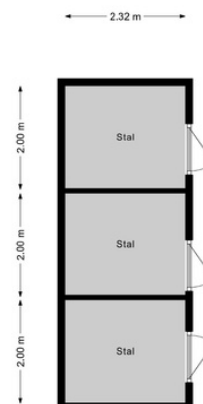
BEGANE GROND



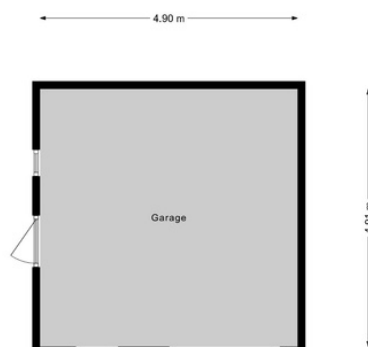
VERDIEPING



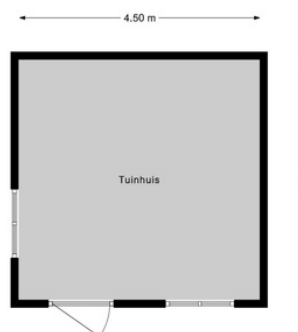
SCHUILSTAL



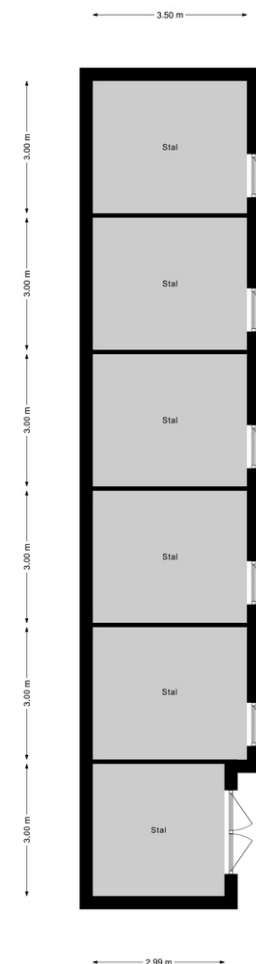
STALLEN



GARAGE



SCHUILSTAL



STALLEN

Meer informatie.

Mocht u iets missen of ergens meer informatie over willen ontvangen, kunt u op onze website kijken of contact met ons opnemen.

BESCHIKBARE INFORMATIE

1. Bouwkundig inspectierapport
2. Meetcertificaat
3. Funderingsviewer
4. Kadastrale informatie
5. Bodeminformatie
6. BAG-informatie
7. Inlichtingenformulier
8. Bestemmingsplaninformatie



**Het Betere
Boerenerf**

Makelaars in woonboerderijen



Voor het verkrijgen van de juiste indruk van indeling en sfeer raden wij aan het huis van binnen te bekijken. Wij nodigen u graag uit om een afspraak te maken voor een bezichtiging.



U bent geïnteresseerd? Wat nu?

1. AFSpraak VOOR EEN BEZICHTIGING

We nodigen u uit om een woning te komen bezichtigen. Heeft u al een bezichtiging gehad? Maak dan een afspraak voor een tweede bezichtiging. Dit geeft een beter beeld. De makelaar gaat met u mee en zal de woning presenteren. Soms wordt een bezichtiging door de verkoper gedaan, worden er meerdere mensen op hetzelfde moment uitgenodigd of zijn er vaste bezichtiging momenten.

2. INFORMATIE

Vóór en tijdens de bezichtiging ontvangt u alle relevante informatie. Deze informatie is met zorg verzameld. Voor de juistheid aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. Als koper dient u zelf ook een aantal zaken te onderzoeken. Denk hierbij aan windmolens, gaswinning, bestemmingsplanwijzigingen en meer zaken die in de regio kunnen spelen.

3. BIEDINGEN/ONDERHANDELINGEN

Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging om een bod uit te brengen. Het bieden van de vraagprijs is geen garantie dat u de koper bent. Bij alle biedingen wordt het voorbehoud van 'gunning' gemaakt. Naast de normale verkoop zijn er nog andere mogelijkheden. Onder meer een 'bieden vanaf' procedure of 'verkoop bij inschrijving'. We behouden ons het recht om tijdens de verkoop de verkoopprocedure te wijzigen.

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort het bestuderen van de aangeleverde informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en andere instanties en het onderzoeken van uw financiële mogelijkheden.

Biedingen worden vertrouwelijk behandeld en niet tegen elkaar uitgespeeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever besproken. Naast de prijs zijn er ook andere punten van belang. Zoals opleveringsdatum, waarborgsom en de lijst van roerende zaken. Ook de door u gemaakte voorbehouden zoals 'financiering' worden meegewogen. Als op alle punten overeenstemming is bereikt is de koop in principe gesloten. Wij maken een conceptopmaak van de koopovereenkomst.

4. DE KOOP GESLOTEN

De mondelinge afspraken gelden als een 'intentie' van partijen om tot een koopovereenkomst te komen. Er is sprake van een overeenkomst als beide partijen getekend hebben. De mondeling gemaakte afspraken worden door ons verwerkt in een koopakte overeenkomstig het model vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de 'vereniging eigen huis'.

In de koopovereenkomst worden onder meer de volgende artikelen opgenomen.

1. **Waarborgsom.** Als de koopovereenkomst definitief is geworden dan dient u een waarborgsom van 10% te storten, om de verkoper zekerheid te geven. U kunt ook een bankgarantie afgeven voor hetzelfde bedrag.
2. **Meetinstructie.** Deze is gebaseerd op NEN 2580 en bedoelt om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.
3. **Kadastrale kaart.** Deze geeft juridische grenzen aan. Ook is een kaart met luchtfoto en arcering bijgevoegd.

4. **Woning ouder dan 25.** De koper verklaart hiermee bekend te zijn. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen.
5. **Bouw of verbouwingen.** Verkoper staat er niet voor in dat de bouw of verbouwingen van de woning (of bijgebouwen) destijds is geschied met inachtneming van de destijds geldende wet- en regelgeving.
6. **Koper is bekend** en gaat akkoord met de bestemming, bestemmingsvoorwaarden en gebruiksvoorwaarden van het hierbij verkochte alsmede van de om- en tegenoverliggende percelen.
7. **Asbesthoudende materialen.** Gezien het bouwjaar en -aard van de woning is de aanwezigheid hiervan niet uit te sluiten. Dit geldt ook voor ondergrondse tanks en oude mestkelders.
8. **Deskundigen.** De koper heeft de gelegenheid gehad om het geheel door deskundigen te laten onderzoeken. Het niet inschakelen ervan is voor de rekening en risico van de koper.
9. **Onvoorziene ontwikkelingen.** Koper heeft gelegenheid gehad en heeft voldoende kennis verworven zodat de gevolgen hem voldoende voor ogen staan over ontwikkelingen in het algemeen belang, zoals het plaatsen van windmolens, vliegroutes, gaswinning, zonneparken, infrastructuur, ontwikkelingsgebieden van landbouw of bedrijfsterreinen.
10. **Koper vrijwaart** de verkoper en diens makelaar voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit voormelde leden zou kunnen voortvloeien.

Als de overeenkomst door beide partijen is getekend heeft u als koper nog een bedenktijd. Deze is te minste drie dagen en gaat in op de volgend op de dag waarop u een, door beide partijen getekende koopovereenkomst heeft ontvangen.

5. DE HYPOTHEEK

Tallose hypotheekmogelijkheden en bijna net zoveel hypotheekaanbieders. Hoe vindt u nog de juiste hypotheek en de beste geldverstrekker? 'Wat worden mijn maandlasten?' en 'Kan ik voor deze woning wel een hypotheek krijgen?' zijn wellicht vragen waar u graag een antwoord op zou krijgen. De met ons samenwerkende hypotheekadviseurs geven u graag een helder en duidelijk advies. Profiteer hiervan en maak een afspraak met onze hypotheekadviseur.

6. KOSTEN KOPER

Bij de meeste vraagprijzen staat k.k. Wat betekent dat? Dit staat voor Kosten Koper. De koper betaalt de kosten die bij de overdracht horen; de notariskosten en de overdrachtsbelasting.

De notaris mag u als koper kiezen. Voor de huidige tarieven en regels omtrent de overdrachtsbelasting kunt u de kennisbank op onze website raadplegen of op de website van de belastingdienst.

7. UW WONING/WOONBOERDERIJ

Heeft u nu ook een woning of woonboerderij? Wij helpen u graag bij de verkoop ervan. Profiteer van onze specialiteit en nodig ons uit voor een gesprek. Wij vertellen u graag waar onze kracht en expertise ligt. Wij regelen de gehele verkoop op een goede en deskundige manier en geven advies over de te nemen stappen. Dat zal u een prettig gevoel geven, want uw zaken zijn bij ons in goede handen.

Waar komt de koper van uw woning vandaan? Hoe weet hij of zij dat uw woning te koop is? Wat zijn onze voordelen ten opzichte van een plaatselijke makelaar? Waarom zijn wij in staat om mensen buiten uw regio te krijgen? Onze aanpak is net even anders, en met succes. Mede daarom adverteren wij regelmatig in magazines als Landleven. Investeren wij in Google campagnes. Zo wordt onze vindbaarheid groter en daarmee ook de kans dat uw woonboerderij op een deskundige wijze wordt verkocht voor de beste prijs.



Geen interesse? Wat dan?

Wij stellen het op prijs dat, indien u geen interesse heeft, dit aan ons door geeft. De verkoper kunnen wij dan ook hierover informeren.

GRATIS ZOEKEN

Wij bieden u de mogelijkheid dat wij gratis met u meezoeken naar een andere woning of woonboerderij. Mail ons uw zoekprofiel en u krijgt dagelijks een update.

AANKOOPMAKELAAR

Wij helpen u graag bij het verkopen van een woning of woonboerderij. We werken landelijk, dus reisafstand is geen probleem. Schakel ons in als uw aankoopmakelaar. U krijgt van ons veel tips en adviezen bij het kopen van een woonboerderij. Met ons als aankoopmakelaar bent u gegarandeerd beter uit. u profiteert van onze deskundigheid en jarenlange ervaring. Ook deeldiensten zijn mogelijk. Zoals alleen bezichtigingsadvies, taxatie en onderhandeling.

TAXATIES

Heeft u een woning gekocht of gaat u verbouwen? Dan heeft u een taxatierapport nodig. Wij zorgen voor alle soorten rapporten (bijvoorbeeld gevalideerde rapporten of NWWI-rapporten) die door banken en hypotheekverstrekkers worden geaccepteerd. Onze tarieven zijn concurrerend. De kosten van een taxatie zijn fiscaal in aftrek te brengen bij uw aangifte inkomstenbelasting. Extra voordeel voor u.





Heeft u nog vragen?

Waarschijnlijk koopt u niet iedere dag een huis. Als u dan voorneemt een huis te kopen moet dat goed en op een prettige manier gebeuren. Belangrijke zaken rondom de bodemgesteldheid, het bestemmingsplan, het wetboek, asbest en meer van deze zaken veranderen voortdurend. Het is dus belangrijk dat al deze zaken bijgehouden worden. Dat is het vak van de makelaar. Ons vak.

Het Betere Boerenerf is een relatief klein makelaarskantoor. We zijn een dynamisch bedrijf en thuis in alle facetten van onroerende goederen. Groot genoeg om alle kennis en vakmanschap in huis te hebben. Klein genoeg om altijd persoonlijk betrokken te zijn.

Wij helpen u graag. Kom langs of bel voor meer informatie.

088 30 30 930

Of mail: info@hetbetereboerenerf.nl

Woonboerderij verkopen?

Heeft u een woning of woonboerderij? Wij helpen u graag bij de verkoop ervan. Profiteer van onze specialiteit en nodig ons uit voor een gesprek. Wij vertellen u graag waar onze kracht en expertise ligt. Wij regelen de gehele verkoop op een goede en deskundige manier en geven advies over de te nemen stappen. Dat zal u een prettig gevoel geven, want uw zaken zijn bij ons in goede handen.

Meer informatie?
Scan de QR code.





Het Betere Boerenerf

Makelaars in woonboerderijen

Westerveen 3
7711 DA, Nieuwleusen

+31 (0) 88 30 30 930
info@hetbetereboerenerf.nl

www.hetbetereboerenerf.nl