



Het Betere
Boerenerf

Makelaars in woonboerderijen

TE KOOP

Karakteristieke woonboerderij
ideaal voor paardenliefhebbers.

Woonoppervlakte ca. 273 m² | Perceeloppervlakte 18.106 m²

Nieuwleusen
Oosterveen 35

www.hetbetereboerenerf.nl



Het Betere Boerenerf

Makelaars in woonboerderijen

Behoudens uitzondering door de wet gesteld mag zonder schriftelijke toestemming van Het Betere Boerenerf 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 Boerenerf aanvaardt daarom geen enkele aansprakelijkheid, ook niet voor directe of indirecte schade, ontstaan door of verband houdend met toepassing van door Het Betere Boerenerf 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 Boerenerf
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

Eigenaren/ Beëdigde makelaars en taxateurs o.g.

Volgt u ons al op Youtube,
Facebook en Instagram?



Grote woonboerderij aan de rand van het dorp.

Aan de rand van Nieuwleusen bevindt zich deze karakteristieke woonboerderij op een ruim perceel van meer dan 18.000 m², ideaal voor paardenliefhebbers dankzij de ongekennde mogelijkheden. In 2010 is een imposante manege gebouwd, compleet met paardenboxen, een binnenbak, zadelkamer, poetsplaats en extra stalruimte. Daarnaast beschikt het perceel over een buitenbak, paddocks, een stadmolen, longercirkel, een tweede schuur met stalruimte en een authentiek bakhuis.

Het aangrenzende weiland beslaat bijna 1 hectare, perfect voor het houden van paarden.

Het woonhuis oorspronkelijk gebouwd rond 1920 heeft een charmante uitstraling en is door de jaren heen deels gemoderniseerd. Rond 2000 is het achterhuis omgebouwd tot een sfeervolle woonkamer met eetgedeelte, meerdere zithoeken en een woonkeuken.

In het voorhuis bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één momenteel als fitnessruimte wordt gebruikt, maar die ook geschikt is als thuishkantoor. Daarnaast is er een praktische bijkeuken en zijn er twee provisiekelders, waarvan er één in gebruik is. Eventueel kan de bijkeuken omgebouwd worden tot badkamer, zodat de woning levensloopbestendig te maken is.

Op de bovenverdieping bevinden zich drie slaapkamers, een berging en een complete badkamer. Vanaf de overloop heeft u toegang tot de zolderverdieping en een fraai uitzicht op de gebintconstructie van het achterhuis.

De woning wordt omringd door een verzorgde tuin, aangelegd met sierbestrating, gazon, borders, bomen en meerdere terrassen. Vanuit de tuin is er een prachtig uitzicht op de omliggende landerijen.

Perceeloppervlakte 18.106 m².

Unieke bijgebouwen **perfect voor paardenliefhebbers.**

Bijgebouwen & Paardenfaciliteiten

- Manege met binnenbak

De manege, gebouwd in 2010, heeft een afmeting van circa 35,80 x 25,40 meter en een totale oppervlakte van ongeveer 910 m². Het biedt alles waar een paardenliefhebber van kan dromen. Er zijn 15 paardenboxen, waarvan drie met een afmeting van 3,40 x 5,04 meter en de overige boxen zijn 3,40 x 3,45 meter. De paardenboxen zijn voorzien van zelfdrinkers met een rondpompsysteem met verwarming.

Daarnaast is er een verwarmde kantine met een keukenopstelling, een zadelkamer en een poetsplaats voorzien van warm water. Boven de rechter rij paardenboxen bevindt zich een ruime hooiopslag. De manege beschikt tevens over een binnenbak van ongeveer 30- x 15 meter.

Aan de voorzijde bevindt zich een kapschuur, ideaal voor het stallen van bijvoorbeeld paardentrailers of een trekker.

- Schuur met stalruimte

De schuur heeft een afmeting van circa 13,57 x 8,93 meter en een oppervlakte van ongeveer 121 m². Het ruime gebouw is ingericht met zes paardenboxen en twee kleinere boxen, geschikt voor bijvoorbeeld een shetlander. Aan de voorzijde bevindt zich een werkplaats. De schuur is verouderd en heeft renovatie nodig. De verkopers hadden plannen om de schuur te herbouwen en aan de achterzijde een mooie overkapping te realiseren, met uitzicht op de eigen tuin en de omliggende landerijen.

- Buitenbak en paddocks

Prachtige rijbaan van ongeveer 42- x 27 meter ook zijn er meerdere paddocks, een stapmolen en een longeercirkel aanwezig. Aangrenzend is ongeveer 9.000 m² weiland aanwezig.

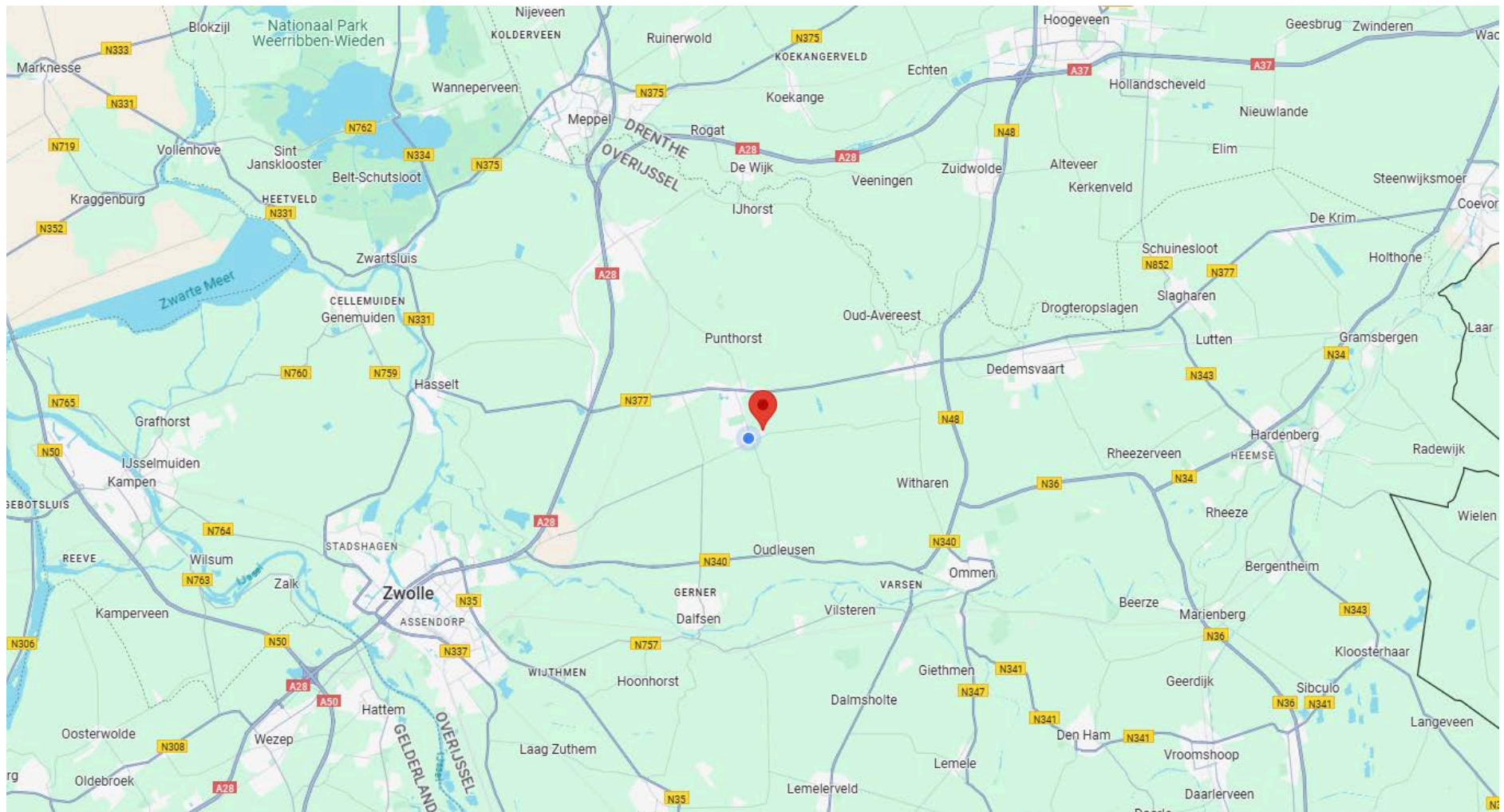


DETAILS

- Bouwjaar rond 1920
- Een paardenobject
- Energielabel A++

OPPERVLAKTE

- Woonoppervlak ca. 273 m²
- Externe bergruimte ca. 1.044 m²
- Inhoud ca. 1.179 m³
- Perceeloppervlakte 18.106 m²



Kadastrale informatie.

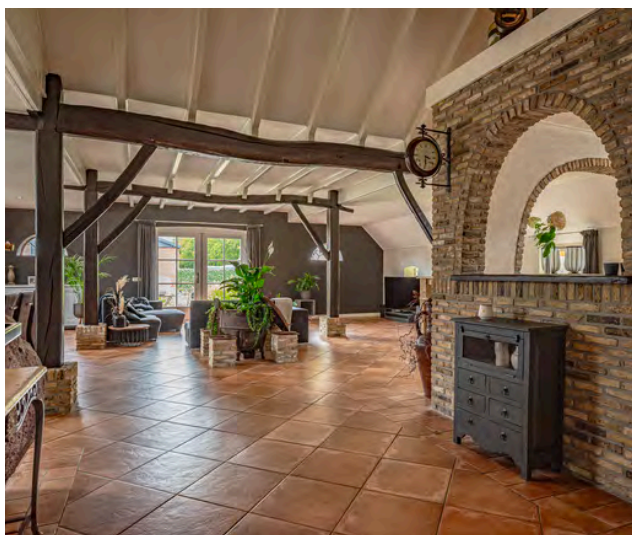
KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente
Nieuwleusen

Sectie/Perceel
P 685
P 686

Oppervlakte
Totaal 18.106m²





BEGANE GROND

De entree biedt een garderobe en een trapopgang. Daarnaast is er een toilet en een wasruimte; de woonkamer is gelegen in het voormalige achterhuis, naast de woonkeuken; tussenruimte met spoelblok verbindt de verschillende kamers; slaapkamer I is voorzien van vaste kasten; bijkeuken biedt eveneens toegang tot de kelder. Verder is er een multifunctionele ruimte, die momenteel als fitnessruimte wordt gebruikt, maar ook geschikt is als extra slaapkamer of kantoor.

VERDIEPING

Overloop met vide met fraai zicht op het achterhuis; hal met berging voorzien van technische ruimte; badkamer; slaapkamer II; slaapkamer III; slaapkamer IV.



INSTALLATIES

- Verwarming en warm water worden geleverd door twee c.v.-gas combiketels van Intergas.
- Het achterhuis is volledig uitgerust met vloerverwarming, terwijl het voorhuis wordt verwarmd via radiatoren.
- Er zijn 80 zonnepanelen geïnstalleerd met een vermogen van 415 Wp per paneel, wat een gemiddelde jaarlijkse opbrengst van ongeveer 35.000 kWh oplevert.
- De woning is aangesloten op het gemeentelijk riool.



**Het Betere
Boeren erf**
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.





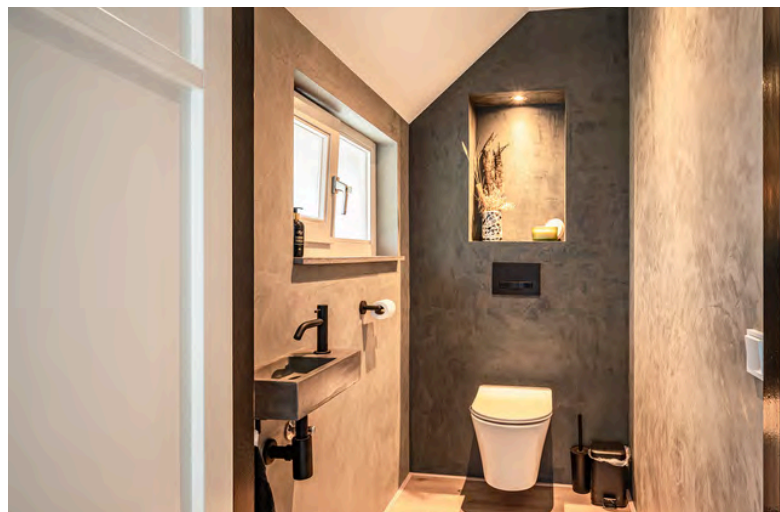
... SFEERVOLLE WOONKAMER
MET EETGEDEELTE ...

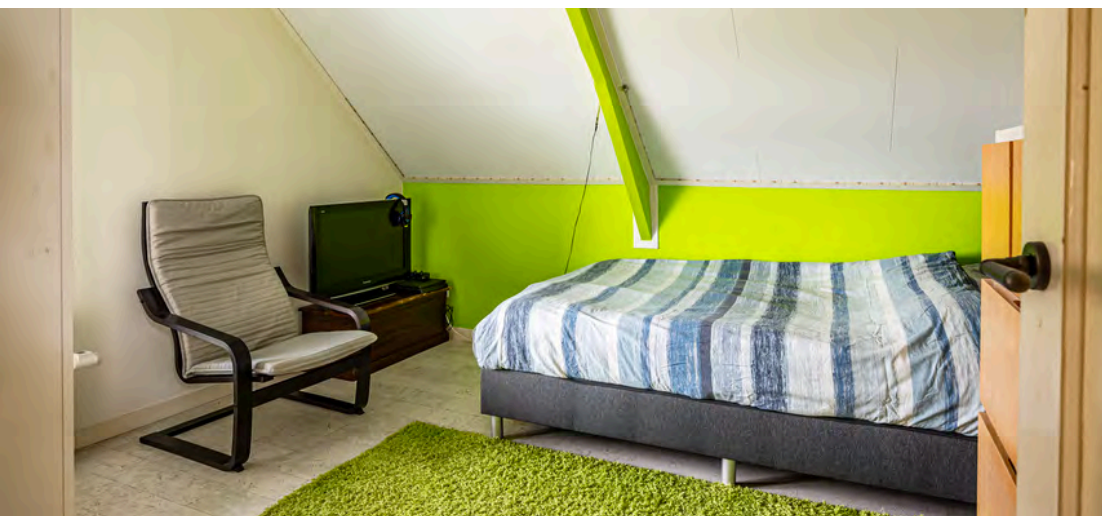


...RUIME WOONKEUKEN...



... IN HET VOORHUIS BEVINDEN
ZICH TWEE SLAAPKAMERS,
WAARVAN ÉÉN MOMENTEEL ALS
FITNESSRUIMTE WORDT
GEBRUIKT ...





... DRIE SLAAPKAMERS EN EEN BADKAMER OP DE VERDIEPING ...



... VERZORGDE TUIN ...



... MANEGE MET BINNENBAK ...



... VERWARMEDE KANTINE, TOILET, ZADELKAMER EN EEN POETSPLAATS ...



... RIJBAAN, MEERDERE
PADDOCKS, EEN STAPMOLEN
EN EEN LONGEERCIRKEL ...





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.

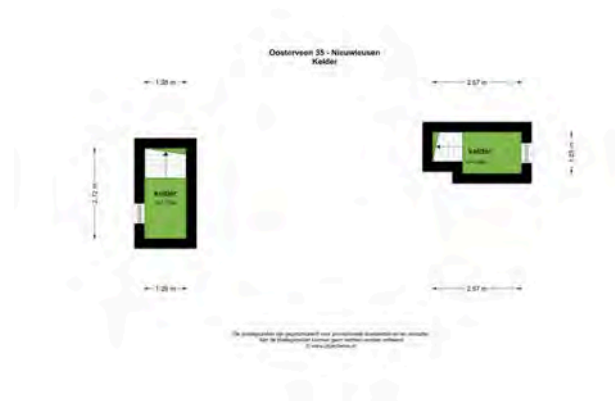


Plattegronden.



BEGANE GROND





KELDER 1 EN 2



BERGING



ZOLDER

SCHUUR MET STALRUIMTE

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. Kadastrale kaart
2. Kadastrale kaart met arcering
3. Bestemmingsplankaart
4. Bestemmingsplanregels
5. Bodeminformatie
6. Funderingsviewer
7. BAG registratie



**Het Betere
Boeren erf**

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 bouwkwaliteit 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 maar 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 betaalde 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 al 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