

Unieke Kans voor Landelijk Wonen in Holtheme

Wij bieden een zeldzame gelegenheid om uw droom van landelijk wonen te realiseren in het pittoreske Holtheme, gelegen in de prachtige provincie Overijssel. Deze bouwka­vel van 1.3 hectare biedt de perfecte canvas voor het creëren van uw eigen landgoed, compleet met een moderne schuurwoning en vrijstaande schuur. Deze aanbieding is ideaal voor wie op zoek is naar rust, ruimte en de vrijheid om een woning naar eigen smaak te bouwen in een landelijke omgeving met behoud van privacy en natuurlijke schoonheid.

Locatie en Omgeving: Holthema, Overijssel

Holthema is een idyllisch plattelandsdorp gelegen in het noordoosten van Overijssel, dicht bij de grens met Duitsland. Deze rustige gemeenschap biedt een perfecte balans tussen landelijke rust en toegankelijkheid tot voorzieningen in nabijgelegen grotere plaatsen zoals Hardenberg (ongeveer 15 km) en Coevorden (ongeveer 10 km).

De omgeving wordt gekenmerkt door glooiende weilanden, kronkelende landwegen en prachtige natuurgebieden. Het nabijgelegen natuurgebied Vechtdal biedt talloze mogelijkheden voor wandel- en fietstochten door een gevarieerd landschap met bossen, heidevelden en de meanderende Vecht. Deze rivier draagt bij aan de schilderachtige schoonheid van de regio en biedt recreatiemogelijkheden zoals kanoën en vissen.

Ondanks de landelijke ligging is Holthema goed verbonden met de omliggende regio. De A37 is binnen 15 minuten bereikbaar, waardoor steden als Zwolle en Emmen binnen 45 minuten rijafstand liggen. Voor dagelijkse boodschappen zijn er diverse dorpswinkels in de omgeving, terwijl grotere winkelcentra te vinden zijn in Hardenberg en Coevorden.

De sociale structuur van Holthema kenmerkt zich door een hechte gemeenschap waar nabuurschap en verenigingsleven nog belangrijke waarden zijn. Het dorp heeft een authentiek karakter met historische boerderijen en is omringd door agrarisch landschap dat de rijke landbouwtraditie van Overijssel weerspiegelt.

Details van de Bouwkavel: 1.3 Hectare Landelijk Erf

Deze uitzonderlijke bouwkavel van 1.3 hectare biedt een ruim canvas voor het realiseren van uw woondromen. Het perceel kenmerkt zich door een open karakter met voldoende privacy, omzoomd door volwassen bomen aan enkele zijden die een natuurlijke afscheiding vormen. De kavel heeft een rechthoekige vorm met een breedte van ongeveer 85 meter en een lengte van ongeveer 150 meter, wat talloze mogelijkheden biedt voor de indeling van uw erf.

De bodemgesteldheid is uitstekend voor bouwdoeleinden, bestaande uit zandgrond met een goede afwatering. Uit recent bodemonderzoek is gebleken dat de grond vrij is van vervuiling en direct geschikt is voor woningbouw. De kavel is momenteel grotendeels weidegebied met enkele fruitbomen aan de noordzijde die desgewenst behouden kunnen blijven voor een direct groene uitstraling.

Een bijzonder voordeel van deze locatie is de aanwezigheid van alle benodigde nutsvoorzieningen aan de perceelgrens. Elektriciteit, water en telecommunicatieaansluitingen kunnen relatief eenvoudig worden doorgetrokken naar de gewenste bouwlocatie. Voor de afvoer van afvalwater zal een IBA-systeem (Individuele Behandeling van Afvalwater) of septic tank geïnstalleerd moeten worden, wat gebruikelijk is voor landelijke locaties.

De toegang tot het perceel wordt geboden via een eigen oprit vanaf de verharde openbare weg, wat zorgt voor een goede bereikbaarheid in alle seizoenen. De ligging van het perceel biedt een prachtig uitzicht over de omliggende landerijen, met name aan de west- en zuidzijde, waar de ondergaande zon voor spectaculaire panorama's zorgt.

1

Oppervlakte

Totaal 1.3 hectare (13.000 m²) eigen grond, Voorste deel is de woning en schuur te bouwen en de rest is te benutten voor tuin, en landerijen (paarden)

2

Toegang

Directe toegang via eigen oprit vanaf verharde gemeentelijke weg

Mogelijkheden voor een Schuurwoning: Ontwerp en Kenmerken

Een schuurwoning combineert de rustieke charme van een traditionele agrarische schuur met modern wooncomfort. Op deze kavel kunt u een eigentijdse schuurwoning realiseren die perfect aansluit bij het landelijke karakter van Holthema, terwijl u geniet van alle gemakken van nieuwbouw.

De architectonische mogelijkheden voor een schuurwoning zijn veelzijdig. Het kenmerkende langgerekte ontwerp met zadeldak zorgt voor een ruimtelijk gevoel en biedt mogelijkheden voor een open indeling met veel lichtinval. De buitenzijde kan worden uitgevoerd in traditionele materialen zoals hout en baksteen, eventueel gecombineerd met moderne elementen zoals grote glaspartijen die een prachtig uitzicht bieden op uw eigen landgoed.

Qua duurzaamheid zijn er uitstekende mogelijkheden om de woning volledig energieneutraal te maken. Met moderne isolatietechnieken, warmtepompsystemen, zonnepanelen (onopvallend geïntegreerd in het dakoppervlak) en eventueel een aardwarmtesysteem, kunt u een comfortabele woning creëren met minimale energiekosten en een kleine ecologische voetafdruk.

De indeling van een schuurwoning leent zich uitstekend voor zowel gezinnen als voor levensloopbestendig wonen. Op de begane grond kan een ruime, open leefruimte worden gerealiseerd met woonkamer, keuken en eetkamer in een doorlopende ruimte, aangevuld met een slaapkamer en badkamer. De verdieping kan worden ingedeeld met extra slaapkamers, een studeerkamer of hobbyruimte. De royale afmetingen van het perceel bieden ruimte voor een woning met een grondoppervlak van 150–200 m², met voldoende afstand tot de perceelgrenzen om privacy te waarborgen.

Voordelen van een schuurwoning

- Perfect passend in landelijke omgeving
- Ruimtelijke indeling met veel natuurlijk licht
- Optimale integratie van binnen- en buitenruimte
- Mogelijkheden voor duurzame energieoplossingen
- Flexibele indeling voor verschillende woonbehoeften

Mogelijke materialen

- Houten gevelbekleding (vergrijzend of behandeld)
- Bakstenen in aardse tinten
- Grote glaspartijen voor lichtinval
- Rieten dak of donkere dakpannen
- Natuursteen accenten voor extra karakter

Plannen voor een Vrijstaande Schuur: Functionaliteit en Ontwerp

Naast de schuurwoning biedt deze bouwka­vel de mogelijkheid om een ruime vrijstaande schuur te realiseren, die talloze mogelijkheden biedt voor zowel praktisch gebruik als het nastreven van uw hobby's of zelfs een aan-huis-gebonden bedrijf. De schuur kan worden ontworpen in harmonie met de hoofdwoning, zodat er een samenhangend geheel ontstaat op het erf.

Voor de vrijstaande schuur zijn verschillende afmetingen mogelijk, afhankelijk van uw wensen en behoeften. Een standaard formaat van ongeveer 10 x 15 meter biedt ruim 150 m² aan overdekte ruimte die flexibel kan worden ingedeeld. De constructie kan bestaan uit een houten skelet of een staalconstructie, afgewerkt met materialen die aansluiten bij de schuurwoning voor een uniforme uitstraling over het gehele erf.

Vergunningen en Bestemmingsplan

Voor het realiseren van uw woonproject op deze kavel in Holthene is het van essentieel belang om inzicht te hebben in de geldende regelgeving en benodigde vergunningen. Het perceel valt onder het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' en heeft momenteel de bestemming 'Wonen – Landelijk gebied', wat betekent dat nieuwbouw van een woning en bijgebouwen in principe is toegestaan binnen de gestelde kaders.

De gemeente Hardenberg heeft een specifiek beleid voor schuurwoningen in het buitengebied ontwikkeld als onderdeel van hun visie op landelijk wonen. Dit beleid stimuleert woningbouw die past bij het landelijke karakter van de omgeving. Voor deze kavel is reeds een principeverzoek ingediend en positief beoordeeld door de gemeente, wat betekent dat het concept van een schuurwoning met vrijstaande schuur in lijn is met de gemeentelijke visie. Dit geeft u een solide basis om de daadwerkelijke vergunningaanvraag op te starten.

Voor een soepel vergunningstraject adviseren wij om vroegtijdig in gesprek te gaan met de gemeentelijke afdeling Ruimtelijke Ordening. Een vooroverleg kan waardevolle inzichten opleveren en voorkomt teleurstellingen later in het proces. Daarnaast is het raadzaam om een ervaren architect in te schakelen die bekend is met de lokale regelgeving en de specifieke eisen voor schuurwoningen in dit gebied.

Financiële Aspecten: Prijs en Investeringsmogelijkheden

De vraagprijs voor deze unieke bouwka­vel van 1.3 hectare in Holthema bedraagt €395.000 k.k. (kosten koper). Deze prijs is vastgesteld op basis van recente vergelijkbare transacties in de regio, rekening houdend met de uitzonderlijke grootte van het perceel, de gunstige ligging en de reeds verkregen positieve beoor­deling van het principeverzoek voor een schuurwoning.