

**Uw makelaar!**



Prijs  
op aanvraag

## **Moeshoekweg 11** Slagharen

Boerderij met woonhuis en bijhorende bedrijfsgebouwen  
Potentiële ontwikkelingslocatie gelegen aan de rand van Slagharen

[weusthuismakelaardij.nl](http://weusthuismakelaardij.nl)

**weusthuis**  
MAKELAARDIJ



# Welkom

**De makelaars die ok plat proat**  
Enthousiast, oprecht en betrokken

[weusthuismakelaardij.nl](http://weusthuismakelaardij.nl) | [info@weusthuismakelaardij.nl](mailto:info@weusthuismakelaardij.nl)

# INTERESSE?

Voor je ligt de brochure van het agrarisch object dat jouw interesse heeft gewekt. Met deze brochure informeren wij je graag over alle kenmerken van dit object. Tevens kun je de plattegronden van alle verdiepingen bekijken en geven wij je een inkijkje in zowel het huis als de overige (bedrijfs)gebouwen.

Enthousiast geworden na het doornemen van deze brochure? Wij plannen graag een afspraak met jou om dit object ter plekke te bekijken samen met onze makelaar. Tijdens een bezichtiging kun je het beste ervaren of dit het juiste object is voor jou en je eventuele aanvullende vragen met de makelaar bespreken.

Heb je reeds een bezichtiging gehad, maar wil je toch nog wat meer informatie? Aarzel dan niet om contact op te nemen met Team Agrarisch. Wij helpen je graag verder!

*Jouw  
makelaar*



**Aart**

06-53207894

[a.schutte@weusthuismakelaardij.nl](mailto:a.schutte@weusthuismakelaardij.nl)

*Jouw  
binnendienst*



**Daan**

0546 - 727 828

[d.hulsmeijers@weusthuismakelaardij.nl](mailto:d.hulsmeijers@weusthuismakelaardij.nl)

## Team agrarisch

Specialisten  
dicht bij huis





# OMSCHRIJVING

## **Top locatie aan de rand van Slagharen**

Deze fraaie locatie aan de rand van het dorp Slagharen betekent genieten van rust, ruimte en privacy in het buitengebied. Met de nabijheid en het comfort van de voorzieningen in het dorp Slagharen.

Een unieke kans voor wie landelijk wil wonen zonder afstand te doen van dagelijkse gemakken.

**Het object is voorheen in gebruik geweest als melkveebedrijf en er rust nog steeds een agrarische bestemming op deze locatie.**

**Er is in 1979 een Hinderwetvergunning verleend. De voorschriften zijn in 1998 aangepast.**

**Het object bestaat uit een woonhuis met diverse bijgebouwen:**

1. Het woonhuis;
2. Direct achter het woonhuis bevindt zich het achterhuis;
3. Kapschuur;
4. Ligboxenstal;



# OMSCHRIJVING

## **Oppervlakte bestaand agrarisch erf**

Ca. 6500 m<sup>2</sup> (kadastrale inmeting volgt). Deze oppervlakte loopt tot circa 4 meter achter de kuilvoerplaten (groene perceel).

## **Bestaande uit de volgende kadastrale percelen:**

Hardenberg V 1576, 1820, 1821 en 1822 (gedeeltelijk).

**De gemeente is bereid om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het realiseren van 4 wooneenheden waarvan 1 vrijstaande (compensatie-) woning. Dit heeft de gemeente aangegeven in een principebesluit waarop verder in de brochure wordt ingegaan.**

## **Oppervlakte eventuele extra aan te kopen perceel**

Ca. 2000 m<sup>2</sup> (kadastrale inmeting volgt).

Dit perceel loopt vanaf circa 4 meter achter de kuilvoerplaten naar achteren (rode perceel).



# INDELING

## **Woonhuis:**

Het bestaande woonhuis is ingericht als zelfstandige woning en bestaat onder andere uit een entree, bijkeuken, keuken, woonkamer, badkamer, vier slaapkamers en een garage.

## **Achterhuis:**

Het achterhuis is direct achter het woonhuis gelegen en bestaat uit twee bouwlagen. De begane grond is ingericht als jongveestal, waarbij nog enkele asbestresten aanwezig zijn in de afdekking van de voormalige grup. In 2015 is grootschalig onderhoud uitgevoerd: de kap van het achterhuis is volledig vernieuwd (bouwkundige informatie is beschikbaar en de kap bevat géén asbest) en er is een nieuwe fundering aangelegd rondom het achterhuis (op deze fundering zijn de nieuwe spanten geplaatst). Tevens is de houten verdiepingsvloer vervangen door een betonnen verdiepingsvloer.



# INDELING

**Kapschuur:**

De kapschuur is gelegen centraal op het erf en biedt ruimte voor opslag en stalling. De kap (2015) van de kapschuur is asbestvrij.

**Ligboxenstal:**

De ligboxenstal bestaat uit een tanklokaal, melkput, mestkelder en een voergang met aan weerszijden ligboxen. Totaal zijn er 79 ligboxen aanwezig. Het dak is gedekt met asbesthoudende golfplaten.

**Kadastrale percelen:**

Het object bestaat uit de kadastrale percelen: Hardenberg V 1576, 1820, 1821 en 1822 (gedeeltelijk).



## KENMERKEN

Bouwjaar:  
**1949**

Aantal kamers:  
**8**

Aantal slaapkamers:  
**4**

Inhoud:  
**487 m<sup>3</sup>**

Energielabel:

**F**

Woonoppervlak (bestaande woning):  
**142 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte:  
**Ca. 6500 m<sup>2</sup>**  
**(kadastrale inmeting volgt)**

Zonnepanelen  
**36 stuks (2015), 260 wattpiek**



# Principebesluit

De gemeente wil ondervoorwaarden meewerken aan twee dingen:

**1. Realisatie compensatiewoning:** Door het slopen van de ligboxenstal inclusief (naastgelegen) mestkelder wordt er 877 m<sup>2</sup> met asbest aan landschapsonsierende bebouwing gesloopt. Op basis van het beleid dient er 850 m<sup>2</sup> aan landschapsonsierende bebouwing (met asbest) gesloopt te worden voor het bouwen van een compensatiewoning. Hieraan wordt volgens de gemeente voldaan.

**2. Splitsing boerderij gebouw in 3 wooneenheden (waarvan 1 bestaande wooneenheid):** Het conceptverzoek ziet erop toe dat de agrarische bestemming wijzigt in een woonbestemming. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenbeg', onderdeel van het tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Hardenberg, is het mogelijk om met toepassing van artikel 59.6 een voormalige boerderij te splitsen tot meerdere woningen, mits voldaan kan worden aan de voorwaarden. De gemeente geeft aan dat het erop lijkt dat hier in beginsel aan voldaan kan worden.



# Principebesluit

De bovenstaande afbeelding maakt deel uit van het bij gemeente ingediende principeverzoek waarop de gemeente positief principe besluit heeft genomen. De totale oppervlakte van dit perceel is ca. 8500 m<sup>2</sup>.

Op aanvraag kan meer informatie worden verstrekt over het principeverzoek en het principebesluit.



Woonhuis met  
ruime tuin







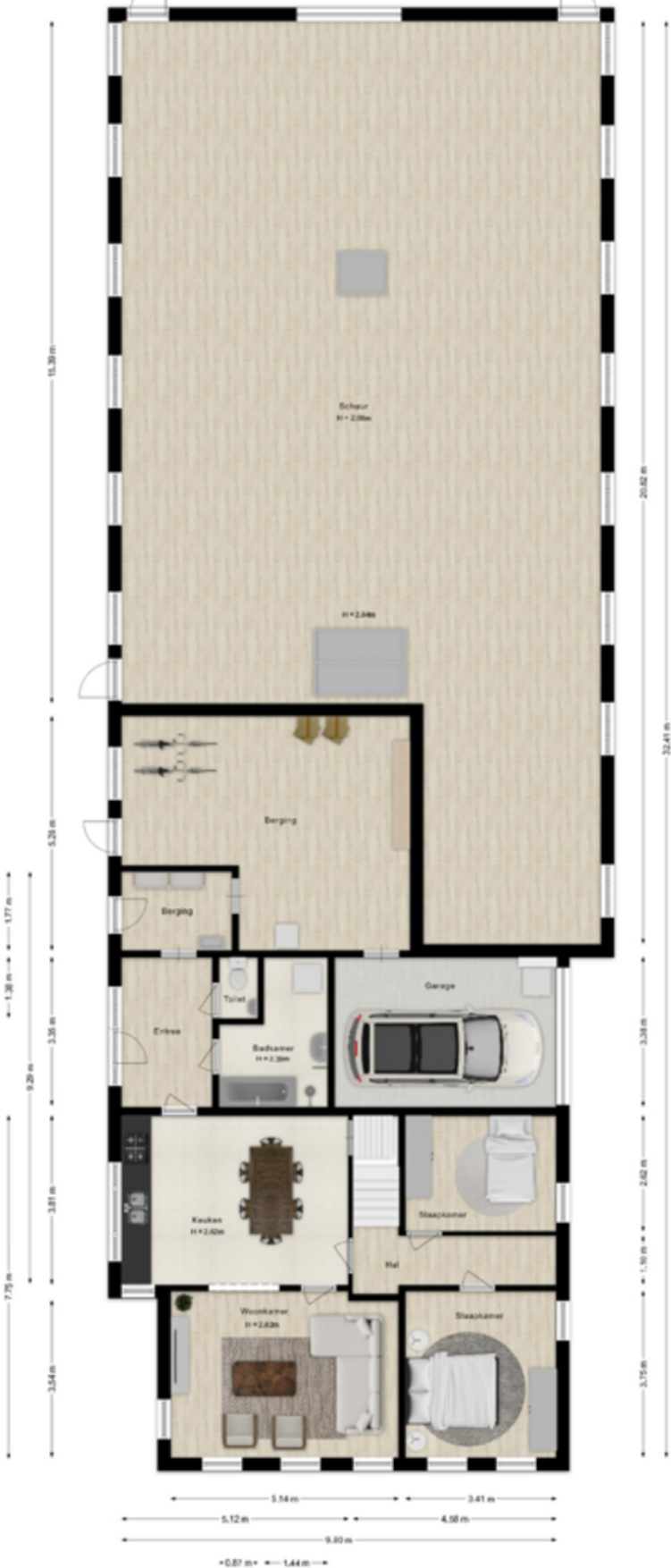


Ca. 500 meter  
buiten Slagharen



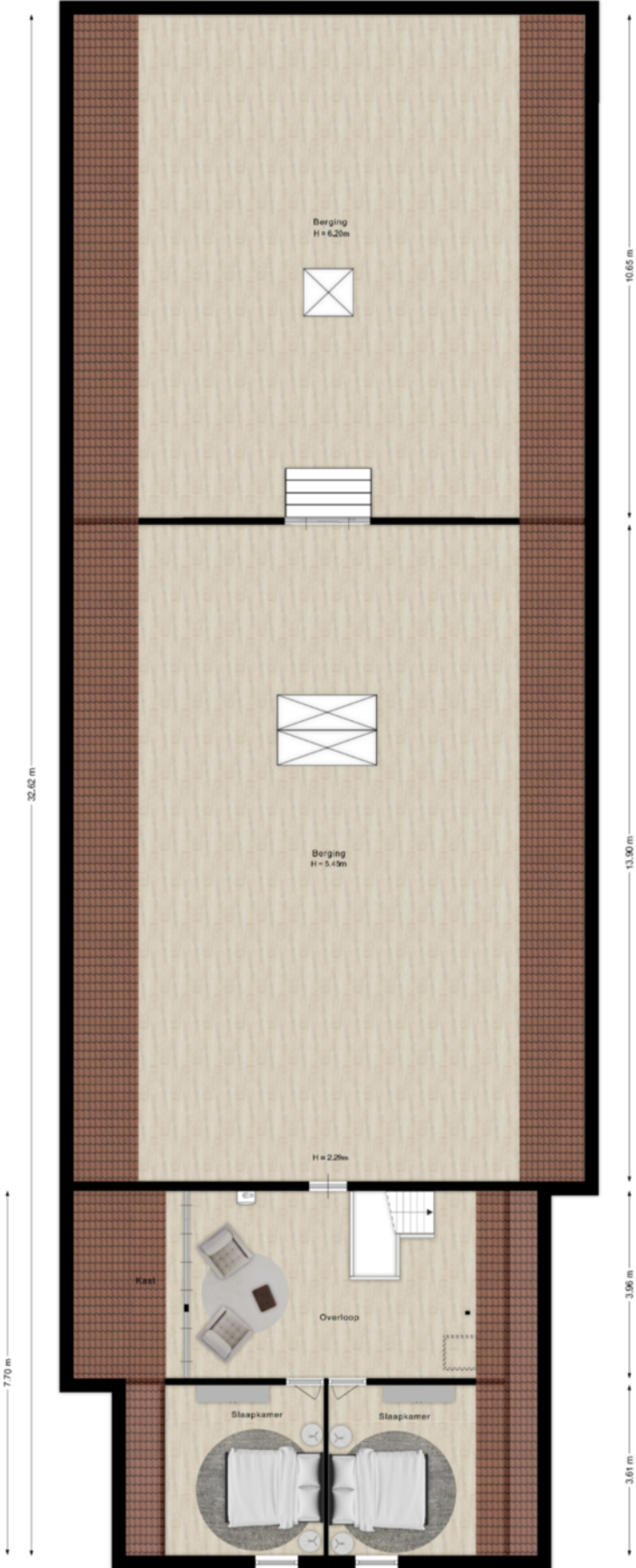
# Plattegrond

# Begane grond



# Plattegrond

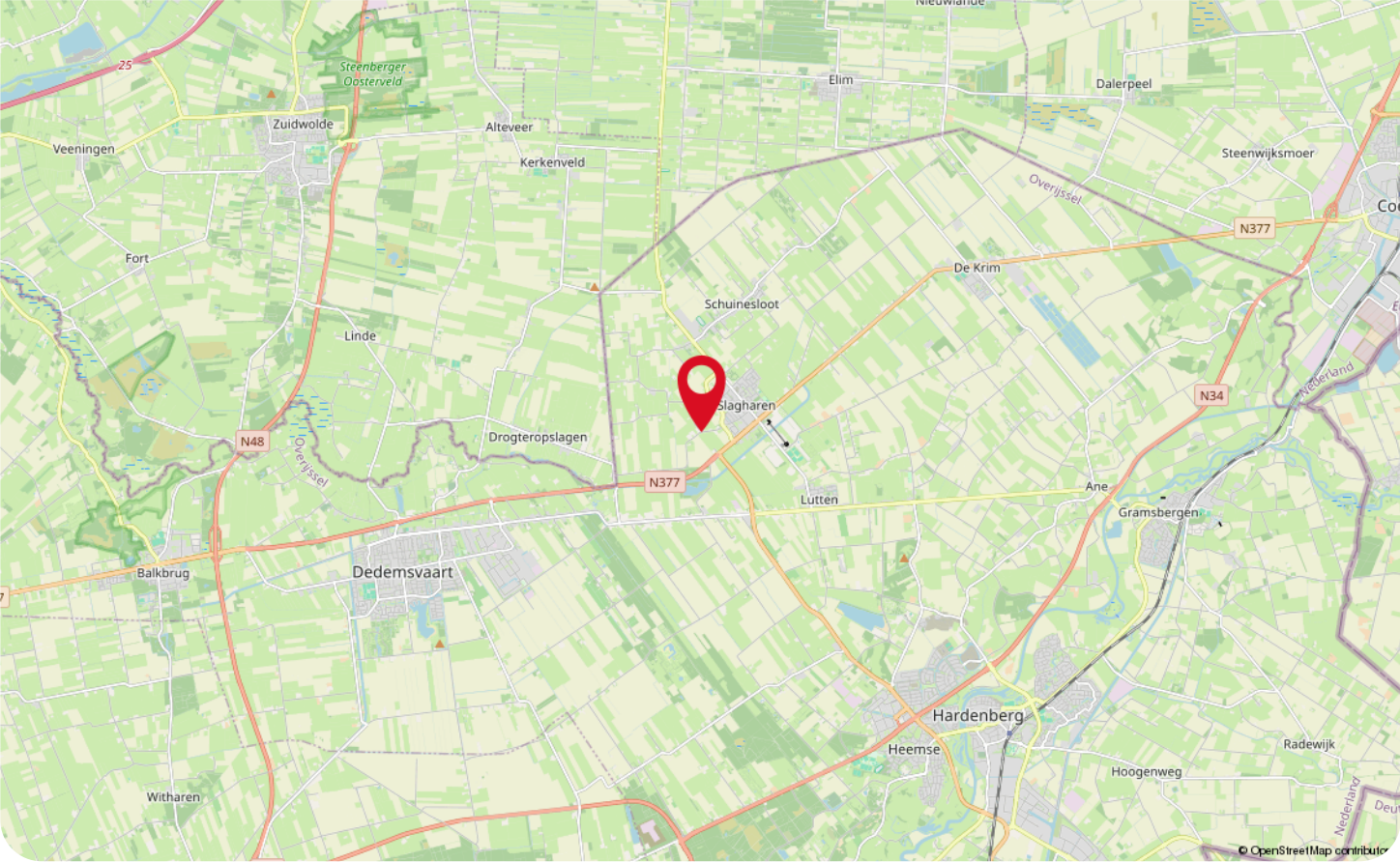
# Eerste verdieping



# Indicatie van het perceel



# Locatie op de kaart



# Veelgestelde vragen

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. De meest voorkomende vragen hebben we voor je op een rij gezet.

## **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de koper zal bespreken.

## **Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

## **Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, de zogenoemde schriftelijkheidsvereiste, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

## **Wat zijn ontbindende voorwaarden?**

Ontbindende voorwaarden zijn geldige redenen, die in de koopovereenkomst zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren zoals bijvoorbeeld:

1. Financieringsvoorbehoud
2. Geen huisvestingsvergunning
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
5. NVM No-Risk clausule

## **Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

Door de wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd kan koper zonder opgave van redenen de koop ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

## **Wat zijn kosten koper?**

Om eigenaar van de woning te worden dient de koper kosten te betalen. Denk hierbij aan notariskosten, overdrachtsbelasting (2% voor woningen) en kadasterkosten. De kosten voor een eventuele financiering vallen hier niet onder, maar komen wel voor rekening van koper.

## **Voor wie is de onderzoeksplicht?**

Een koper heeft een onderzoeksplicht. Dat houdt in dat de koper zowel de bouwtechnische als de juridische zaken rondom de woning zelf moet onderzoeken.

## **Wat wordt verstaan onder de mededelingsplicht?**

Als de verkoper op de hoogte is van een negatieve eigenschap van de zaak ( een gebrek ), terwijl hij weet of kan weten dat die eigenschap voor de koper van belang is, dient verkoper de koper van die eigenschap op de hoogte te stellen.

## **Meer informatie?**

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Meer weten? Wij beantwoorden je vragen graag dus neem gerust contact met ons op.



*Neem  
contact  
met ons op!*

## ZIJN WIJ OOK JOUW MAKELAAR?

### Interesse in deze woning en ben je benieuwd naar de waarde van jouw woning?

Onze makelaars komen graag bij jou thuis. We geven je de ruimte om na te denken en staan je bij met deskundig en persoonlijk advies. Eigenlijk zoals we dat al jaren doen.

Wij beschikken over een enthousiast team met ervaren en goed opgeleide medewerkers. Wij zijn een betrouwbare partij en bouwen graag aan relaties voor een lange termijn. Dit doen we door de tijd te nemen voor (de verhalen van) de mensen en hun woning. We zijn oprecht geïnteresseerd en hebben een nuchtere kijk op zaken. Ons hele team gaat zorgvuldig te werk waarbij zowel de binnendienstmedewerkers als onze makelaars streven naar een succesvol verkoopresultaat met tevreden verkopers en kopers. Door de grootte van de organisatie hebben we altijd een specialist in huis.

Overweeg jij verkoop of wil je een taxatie van jouw woning? Wij komen graag bij je langs voor een vrijblijvende waardebepaling en een eerlijk verkoopadvies. We denken met je mee over de invulling van jouw woonwensen. Bel ons voor het maken van een afspraak. We leren jou en jouw woning graag kennen!

Almelo | Denekamp | Losser | Oldenzaal | Tubbergen  
info@weusthuismakelaardij.nl | weusthuismakelaardij.nl