

Een historische hofstede.

NIEUWERKERK
OUDEPOLDERDIJK 8





Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS

Sinke Komejan

BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS



De historische hofstede 'De Weyde Line'

Woonboerderij 'De Weyde Line' betreft een bijzonder object, gelegen in het landelijke buitengebied van Nieuwerkerk op het eiland Schouwen-Duiveland.

De woonboerderij is gesitueerd op een ruim perceel van 25.780 m² eigen grond en beschikt over diverse opstallen, waaronder een karakteristieke woonboerderij van 226 m², een grote boerenschuur van ca. 480 m², een kapschuur, een minicamping met drie chalets en diverse bijgebouwen. Aan het erf is aanvullend ca. 1,2 hectare professioneel omheind ten behoeve van het houden van paarden.

De woonboerderij kent een rijke historie en staat bekend als hofstede 'De Weyde Line', waarvan de oorsprong teruggaat tot ten minste de 16e eeuw. In de afgelopen jaren is het woonhuis ingrijpend gerenoveerd en gemoderniseerd, waarbij onder meer een aanbouw is gerealiseerd, de begane grond helemaal is vernieuwd en diverse isolerende maatregelen zijn getroffen. Tevens is aandacht besteed aan duurzaamheid, onder andere door de plaatsing van extra zonnepanelen, een zonneboiler en elektrische (vloer)verwarming. Ook is de keuken recent vernieuwd en uitgevoerd als een echte kwaliteitskeuken met handgemaakte eikenhouten kasten en alle hedendaagse inbouwapparatuur.



Een begane grond met vrije uitzichten

Het woonhuis beschikt over een lichte living met open keuken, waarbij je tijdens het koken vrij uitzicht hebt over de landerijen. Op de begane grond bevindt zich tevens een slaapkamer met aansluitend de badkamer met (mogelijkheid tot) toilet. Daarnaast is er een praktische bijkeuken met aangrenzend toilet en toegang tot de achterdeur.

Het woonhuis, wat inmiddels volledig is afgesloten van de gasaansluiting is, in de afgelopen jaren ingrijpend gerenoveerd en gemoderniseerd. De uitgevoerde werkzaamheden hebben grotendeels plaatsgevonden in de periode 2022-2023 en zijn verricht door lokale vakmensen. Dit betreft onder meer timmerwerkzaamheden, installatiewerk, keuken, de plaatsing van een zonneboiler, het realiseren van openslaande deuren inclusief professioneel berekende stalen constructies, de aanleg van bestrating en paden op het erf én het gebruik van grijs water is volledig voorbereid voor het woonhuis.

Daarnaast zijn de gevels van binnenuit geïsoleerd en is het platte dak in 2023 vernieuwd en uitgevoerd met EPDM-dakbedekking.





Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS



Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS

Riante ruimtes op de eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich een riante slaapkamer, een badkamer en een ruime overloop met plaats voor de wasmachineopstelling. De huidige eigenaren hebben twee slaapkamers samengevoegd tot één grote kamer, maar deze is eenvoudig weer terug te brengen naar de oorspronkelijke indeling met twee slaapkamers. Via een vaste trap is de zolder bereikbaar, waar zich nog een extra slaapkamer bevindt.

Het hellende dak is door de vorige eigenaren in 2017 geleden volledig vernieuwd. Tevens zijn de dakgoten in 2024 vervangen van hoogwaardig kunststofmateriaal en zijn elektrische installaties vernieuwd. In 2026 is de buitenzijde volledig opnieuw geschilderd.

Binnen de woning dienen nog enkele afwerkingswerkzaamheden te worden voltooid. Deze werkzaamheden waren door de huidige eigenaren voorzien, maar worden overgelaten aan de nieuwe eigenaar.



Extra gebouwen en goede ligging

Het erf is ruim opgezet en beschikt over diverse aanvullende voorzieningen, waaronder een natuurvijver, kippenverblijf en meerdere schuren.

Daarnaast is een minicamping aanwezig met vergunning voor 15 standplaatsen, waarvan drie vaste standplaatsen zijn ingevuld met volledig ingerichte chalets. De minicamping beschikt over een bijbehorend sanitairgebouw en diverse aanvullende voorzieningen.

De ligging in het buitengebied is echt uniek met rust, ruimte en een weids uitzicht over de landerijen, terwijl voorzieningen in Nieuwerkerk en Zierikzee zich op korte afstand bevinden. Daarmee vormt woonboerderij 'De Weyde Line' een bijzonder object met een combinatie van wonen, recreatie(inkomsten) en ruimte op een karakteristieke locatie in Zeeland.





Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS

Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS



Meer over de minicamping

Voor de minicamping is vergunning verleend voor in totaal 15 standplaatsen, waarvan 3 vaste standplaatsen. Deze vaste plaatsen zijn momenteel ingevuld met drie chalets, bestaande uit twee chalets van ca. 30 m² en één chalet van ca. 46 m².

De chalets worden volledig gemeubileerd aangeboden en zijn onder meer voorzien van een toilet, douche, één slaapkamer, een eigen veranda, airconditioning voor verwarmen en koelen en een warmwaterboiler. De grootste chalet beschikt daarnaast over een eigen keuken, voorzien van onder meer een vaatwasser en inductiekookplaat.

Daarnaast beschikt de minicamping over een sanitair gebouw, voorzien van twee douches, twee toiletten, vijf wastafels en een centrale afwasplaats. In de schuur bevindt zich tevens een separate ruimte waar gasten tegen betaling gebruik kunnen maken van de aanwezige wasmachine.

De huidige eigenaren hebben de minicamping niet volledig geëxploiteerd. Op basis van een volledige benutting wordt de potentiële bruto-opbrengst indicatief ingeschat op ca. € 50.000,- tot € 60.000,- per jaar.



Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS



Lange geschiedenis die teruggaat tot de 16e eeuw

De woonboerderij, historisch bekend als hofstede Weyde Line, kent een lange geschiedenis die teruggaat tot ten minste de 16e eeuw. De locatie werd oorspronkelijk bewoond door Adriaen Cornelisse Willemsz (Stavenisse), afkomstig uit Zierikzee. In de daaropvolgende eeuwen ontwikkelde de hofstede zich tot een volwaardig agrarisch bedrijf, waarbij het erf geleidelijk werd uitgebreid met diverse schuren, bijgebouwen en agrarische voorzieningen.

Uit historische bronnen blijkt dat de hofstede reeds in de 17e eeuw een gevestigde agrarische functie had. In de loop der tijd werd het erf verder ontwikkeld en aangepast aan de veranderende agrarische bedrijfsvoering. Daarbij ontstond een karakteristieke opzet met een woonhuis, grote landbouwschuren en bijgebouwen rondom het erf. Ook wordt in historische beschrijvingen melding gemaakt van een zomerhuis en een bijzondere siertuin. Rond 1900 en 1950 tonen historische afbeeldingen een omvangrijke en goed onderhouden hofstede met diverse agrarische opstallen, passend binnen het karakteristieke Zeeuwse polderlandschap. De ligging aan de dijk en de ruime opzet van het erf benadrukken de traditionele agrarische functie van de locatie.



Uitgestrekte polderlandschappen én voorzieningen op korte afstand

De woonboerderij is gelegen in het landelijke buitengebied van Nieuwerkerk, omgeven door uitgestrekte polderlandschappen en met vrij uitzicht over de omliggende landerijen. De ligging biedt een rustige en groene woonomgeving, terwijl dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden. Het object ligt tussen de dorpen Nieuwerkerk en Dreischor, aan een rustige weg parallel aan de dijk.

Nieuwerkerk beschikt over diverse dagelijkse voorzieningen, waaronder supermarkten, een bakker, slager, drogist en overige winkels. Daarnaast zijn in het dorp basisscholen aanwezig. Voor voortgezet onderwijs kan worden uitgeweken naar Zierikzee, dat op korte afstand is gelegen.

Ook op het gebied van sport en recreatie biedt de omgeving diverse mogelijkheden. In Nieuwerkerk is sprake van een actief verenigingsleven, met onder meer een voetbalvereniging en tennisvereniging.

Schouwen-Duiveland staat daarnaast bekend om haar veelzijdige natuur en recreatiemogelijkheden. De Noordzeestranden, Boswachterij Westerschouwen, het Krekegebied en het Grevelingenmeer bevinden zich op relatief korte afstand en bieden ruime mogelijkheden voor ontspanning en recreatie.





Highlights op een rij

Exclusieve woonboerderij in
het buitengebied

Perceel van 25.780 m²

Karakteristiek woonhuis
van maar liefst 226 m² GBO

Inclusief grote schuur,
open kapschuur en klein
schuurtje

Camping met 15
standplaatsen, waarvan 3
vaste plaatsen

Wilt u de locatie bezichtigen?

**Dat kan op afspraak. Neem gerust
contact op met ons kantoor om een
bezigting in te plannen via e-mail:
bedrijfsmakelaars@sinke.nl of
telefonisch via 0118-620062**



Technische highlights

Twee septictanks, waarvan één bij het woonhuis en één bij de minicamping

34 zonnepanelen

Waterontharder

Elektrische vloerverwarming

Warmwaterboiler van ca. 300 liter in combinatie met zonnecollectoren

Chalets voorzien van airconditioning, warmwaterboiler en tussenmeters per chalet en campingplaats

Sanitaire voorziening bij de camping met warmwatervoorziening middels flessengas geiser

Twee grote overheaddeuren en een nieuwe elektrische garagedeur bij de grote schuur







Kadastrale informatie

Gemeente	Nieuwerkerk
Sectie	F
Nummers	685, 686, 687, 588, 590, 15
Respectievelijk groot	1.685 m ² , 2.555 m ² , 5.760 m ² , 10.000 m ² , 4.430 m ² en 1.350 m ²
Totaal	25.780 m ²

Op het kadastrale perceel gemeente Duiveland, sectie F, nummer 590 rusten enkele zakelijke rechten ten behoeve van nutsvoorzieningen. Het betreft een zakelijk recht op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten gunste van KPN B.V. en eenzelfde zakelijk recht ten gunste van Stedin Netbeheer B.V. Daarnaast is een recht van opstal gevestigd ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V. voor de aanwezigheid en instandhouding van nutsvoorzieningen.

Deze rechten houden verband met de aanwezigheid van ondergrondse en/of bovengrondse infrastructuur ten behoeve van telecommunicatie en elektriciteitsvoorzieningen. De betreffende nutsbedrijven zijn gerechtigd deze voorzieningen te onderhouden, te vervangen en zo nodig te vernieuwen, waarbij het gebruik van de grond beperkt kan zijn voor zover dit noodzakelijk is voor de instandhouding van deze voorzieningen. Deze lasten en beperkingen zijn gebruikelijk voor percelen in het buitengebied en worden in de praktijk doorgaans niet als bezwarend beschouwd voor het normale gebruik van de gronden.

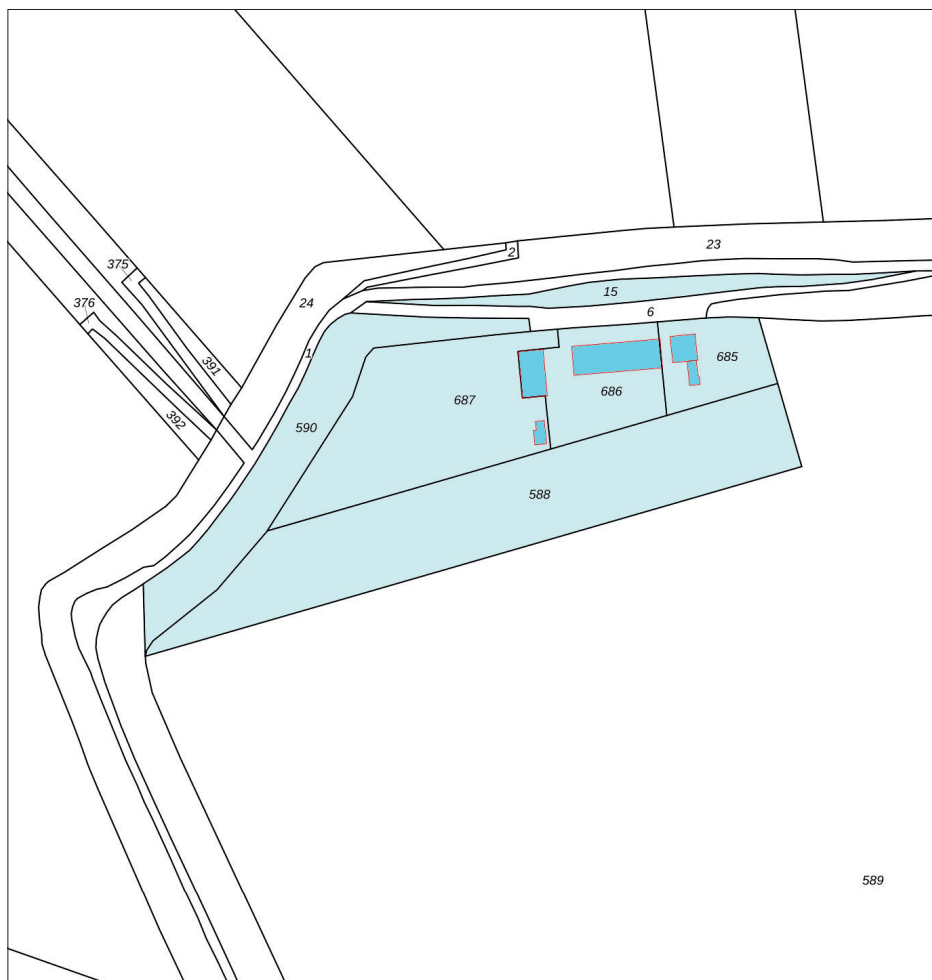


Bestemmingsplan

Het geheel valt onder het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat geheel onherroepelijk in werking is en heeft de bestemming 'Agrarisch' en 'Wonen'. De op de kaart zo aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- grondgebonden agrarische bedrijven;
- ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijhorende recreatieve fiets- en wandelpaden voorzieningen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, natuurvriendelijke oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
- alsmede voor de landschappelijke karakteristiek zoals beschreven in het Landschappelijk Raamwerk;
- wonen;
- minicamping.

Kadastrale kaart



Situatiekaart Nieuwerkerk



Nieuwerkerk, een plaats van rust en ruimte

Nieuwerkerk, gelegen op het eiland Schouwen-Duiveland, is een dorp waar stilte en openheid de boventoon voeren. Omringd door uitgestrekte polders en vlak bij de Oosterschelde, biedt het een typisch Zeeuws leefomgeving met weidse vergezichten en frisse zeelucht. Het dorp heeft een hechte, gemoedelijke sfeer en vormt een fijne uitvalsbasis voor wie houdt van natuur en rust, terwijl plaatsen als Zierikzee en de Noordzeestranden binnen korte afstand liggen. Nieuwerkerk combineert zo het beste van landelijk wonen met de nabijheid van water en karakteristieke Zeeuwse stadjes.

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonhuis

Begane grond	ca. 105 m ² GBO
1e verdieping	ca. 88 m ² GBO
Zolder	ca. 33 m ² GBO
Inhoud woning	ca. 940 m ³
Aanbouw	ca. 45 m ² GBO (gebouw gebonden buiten ruimte)

Schuur

Begane grond	ca. 480 m ² BVO
Verdieping	ca. 280 m ² BVO
Nokhoogte	10 m

Kleine schuur

Begane grond	24 m ² BVO
--------------	-----------------------

Open kapschuur

Begane grond	ca. 300 m ² BVO
Zolder	ca. 50 m ²

Chalets

2 chalets	ca. 30 m ² GBO
1 chalet	ca. 46 m ² GBO



De exclusieve en persoonlijke aanpak van Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars & Taxateurs

Bij Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars draait alles om kwaliteit, vertrouwen en een diepgewortelde passie voor (exclusief) vastgoed in Zeeland. Wij begrijpen dat uw pand meer is dan een vier muren - het is een weerspiegeling van uw stijl, smaak en ambities.

Al decennialang begeleiden wij opdrachtgevers bij de aan- en verkoop van bijzondere bedrijfspanden, monumentale panden en exclusief vastgoed.

Onze kracht ligt in de perfecte balans tussen regionale betrokkenheid en landelijke allure. Dankzij ons uitgebreide netwerk, onze innovatieve marketingstrategieën en onze samenwerking met gerenommeerde partners als Drieklomp presenteren wij uw pand aan een zorgvuldig geselecteerd publiek. Elk detail telt: van professionele fotografie tot verfijnde styling en persoonlijke bezichtigingen.

Wij geloven in maatwerk. Dat betekent dat wij luisteren, adviseren en handelen met discretie en precisie. Onze makelaars kennen de markt én de emotie achter elke transactie. Met kantoren verspreid over Zeeland en een sterke reputatie in het hogere segment, is Sinke Komejan het vertrouwde adres voor wie niets aan toeval wil overlaten.

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars – waar exclusiviteit, expertise en Zeeland samenkomen in een belofte van buitengewone dienstverlening.

Disclaimer

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid daarvan kan echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Alle opgegeven afmetingen zijn indicatief. Deze informatie dient slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden en kan derhalve niet kan worden beschouwd als een aanbod of offerte.





Een gedreven team

Team Bedrijfsmakelaars Lorenzo Doudeijns, Annelisa Midavaine - Fierloos, Rick Hengst, Koos Schreuder, Jiska de Koning

Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS

Molenwater 97, Middelburg
bedrijfsmakelaars@sinke.nl
0118 620 062



NIEUWERKERK
OUDEPOLDERDIJK 8

Een historische hofstede.

Sinke Komejan 
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS 

adres Molenwater 97, Middelburg

telefoon 0118 620 062

e-mail bedrijfsmakelaars@sinke.nl

