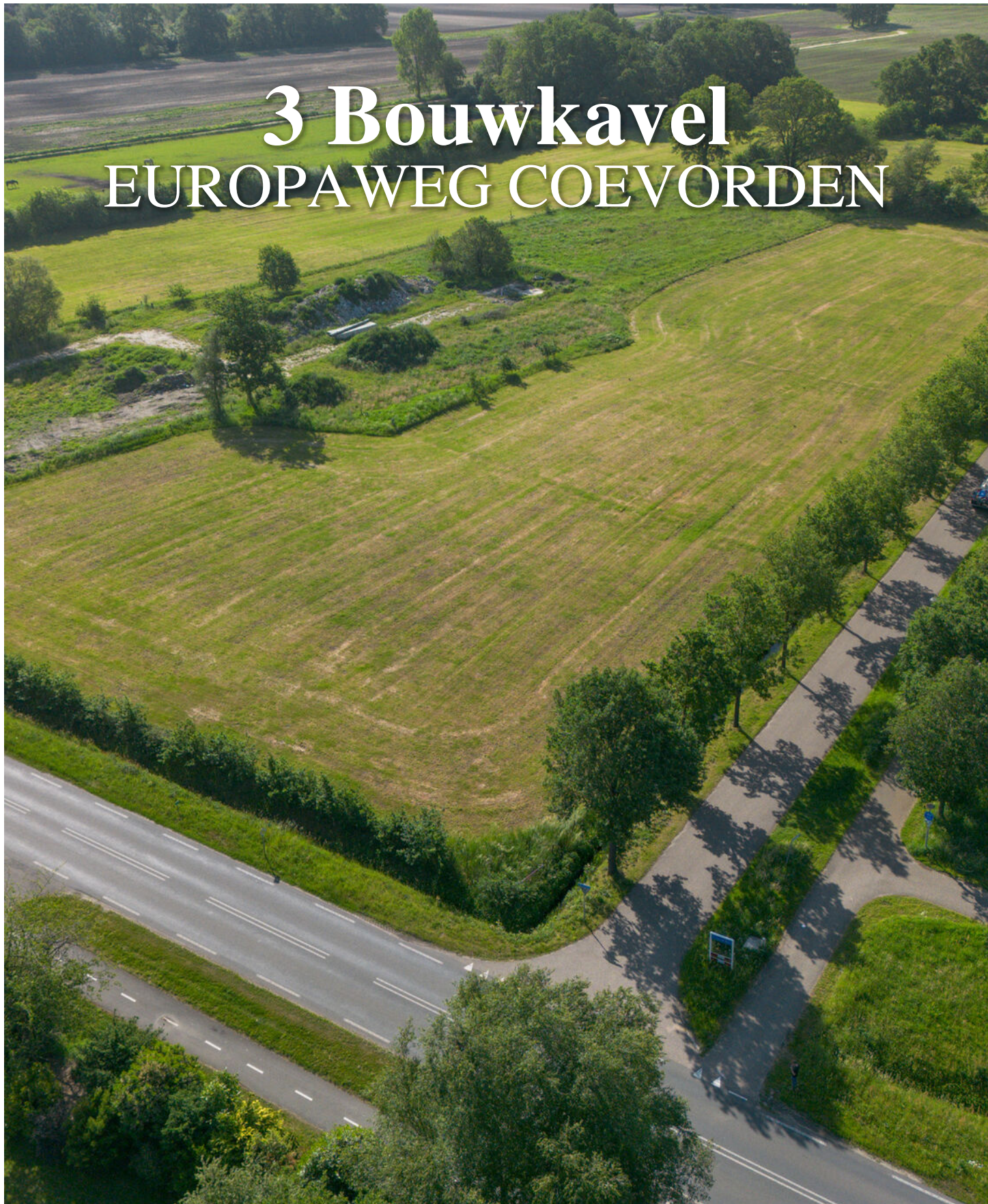


3 Bouwkavel EUROPAWEG COEVORDEN



Schelhaas

uw betrokken makelaar



Welkom bij Schelhaas

Stap in de wereld van het landelijk onroerend goed en ontdek het geheim van moeiteloos je nieuwe woning kopen door dit stap voor stap met ons aan te gaan. Je koopt immers niet dagelijks een huis. Dat begrijpen wij heel goed! Laat je bij staan door een professional, want het koopproces is een avontuur op zich.

Het verkopen van een woning begint met het vinden van de juiste wegen. Of het nou gaat om een woonboerderij, een monument of een woning in een plattelandsgemeente, wij voorzien in gedegen advies zodat u zelf de juiste beslissingen kunnen nemen. Wij noemen ons niet voor niets: 'uw betrokken makelaar'.

Voor landelijk wonen in Drenthe, Groningen, Friesland of de kop van Overijssel bent u bij Schelhaas Makelaardij aan het juiste adres.



4 De Bouwkavels

16 Het erf

20 Plattegrond

23 Kenmerken

25 Hoe nu verder?

26 Ons team

Inhoud

*"Vrijstaand wonen
in een
landelijke setting"*



3 Bouwkavels



Het plan

Aan de rand van Coevorden, nabij de wijk Klinkenvliet en de Klinkenvlietse plas liggen een drietal riante bouw kavels in een landelijke setting. De ideale kans om vrijstaand te wonen met alle gewenste voorzieningen dichtbij.

De bouw kavels worden ontwikkeld op basis van de Ruimte voor ruimte-regeling en bieden de nieuwe eigenaar veel vrijheden om zelf een woning te (laten) bouwen. Het bestemmingsplan Europaweg 8 te Coevorden geeft de kaders aan en is te vinden in de brochure.

Het gaat om drie bouw kavels met de volgende afmetingen:

Kavel A: 8.188 m²

Kavel B: 7126 m²

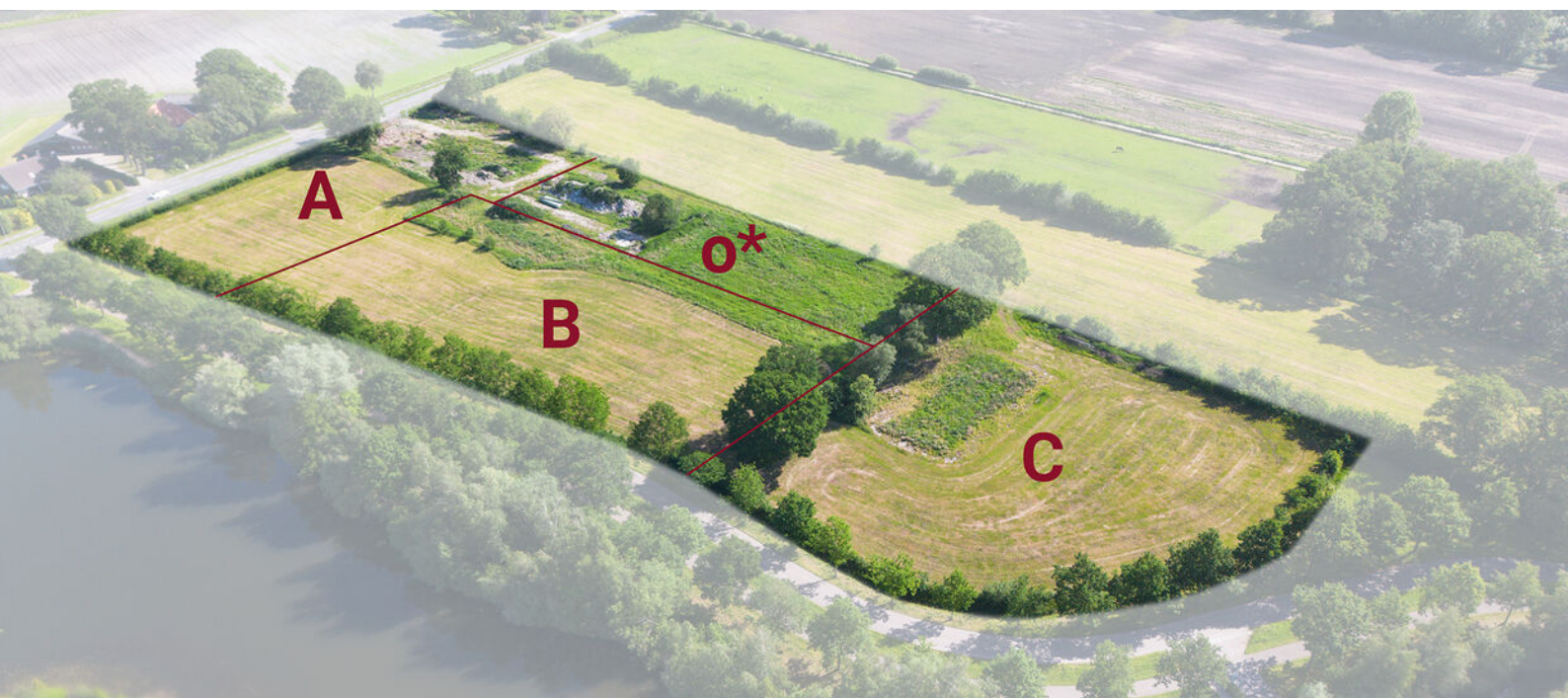
Kavel C: 6.667 m²

Er is nog de mogelijkheid om één of enkele kavels te vergroten met extra beschikbare grond (kavel O) en eventueel nog agrarische grond bestaande uit het naastgelegen perceel.

Aanvaarding: in overleg

Bestemming: Wonen

Bestemmingsplan: Europaweg 8 te Coevorden (Ruimte voor ruimte)

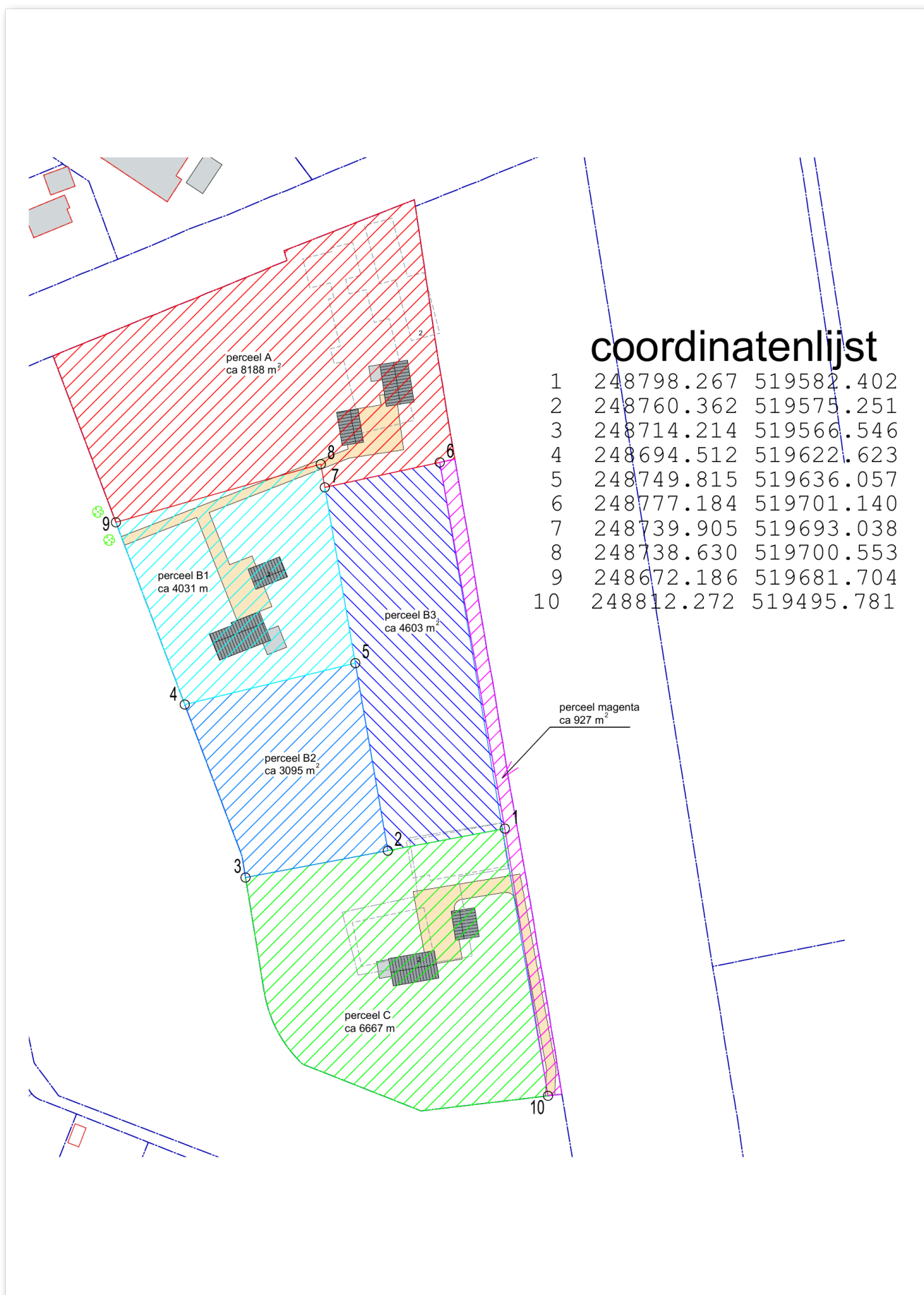






*"Vrij bouwen
aan de rand van
Ganzenstad
Coevorden"*

Plattegrond



Wonen in



Coevorden is de oudste stad van Drenthe en dankt zijn naam aan de strategische ligging op een zandrug te midden van onbegaanbare moerassen. Het was de enige doorgangsweg voor de handel tussen Groningen en het Duitse achterland, wat de stad vroeger al heel belangrijk maakte. Het enige kasteel van Drenthe staat hier.

De stad heeft als bijnaam de 'Ganzenstad'. Deze bijnaam is onlosmakelijk verbonden met de historische Ganzenmarkt, een traditie die teruggaat tot de negentiende eeuw.

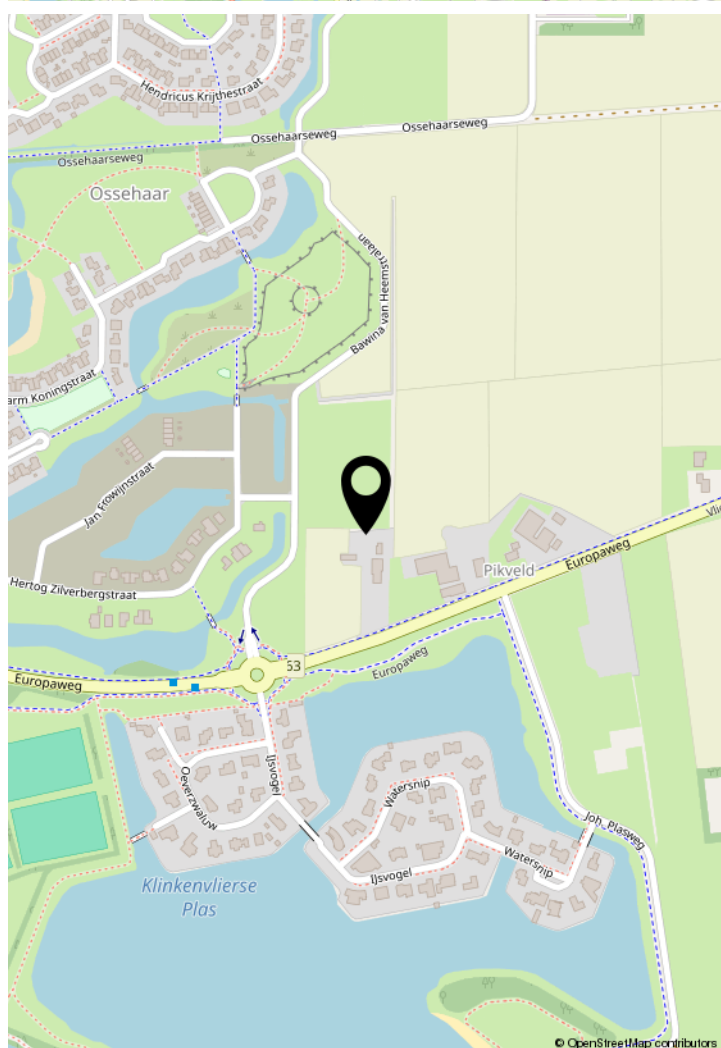
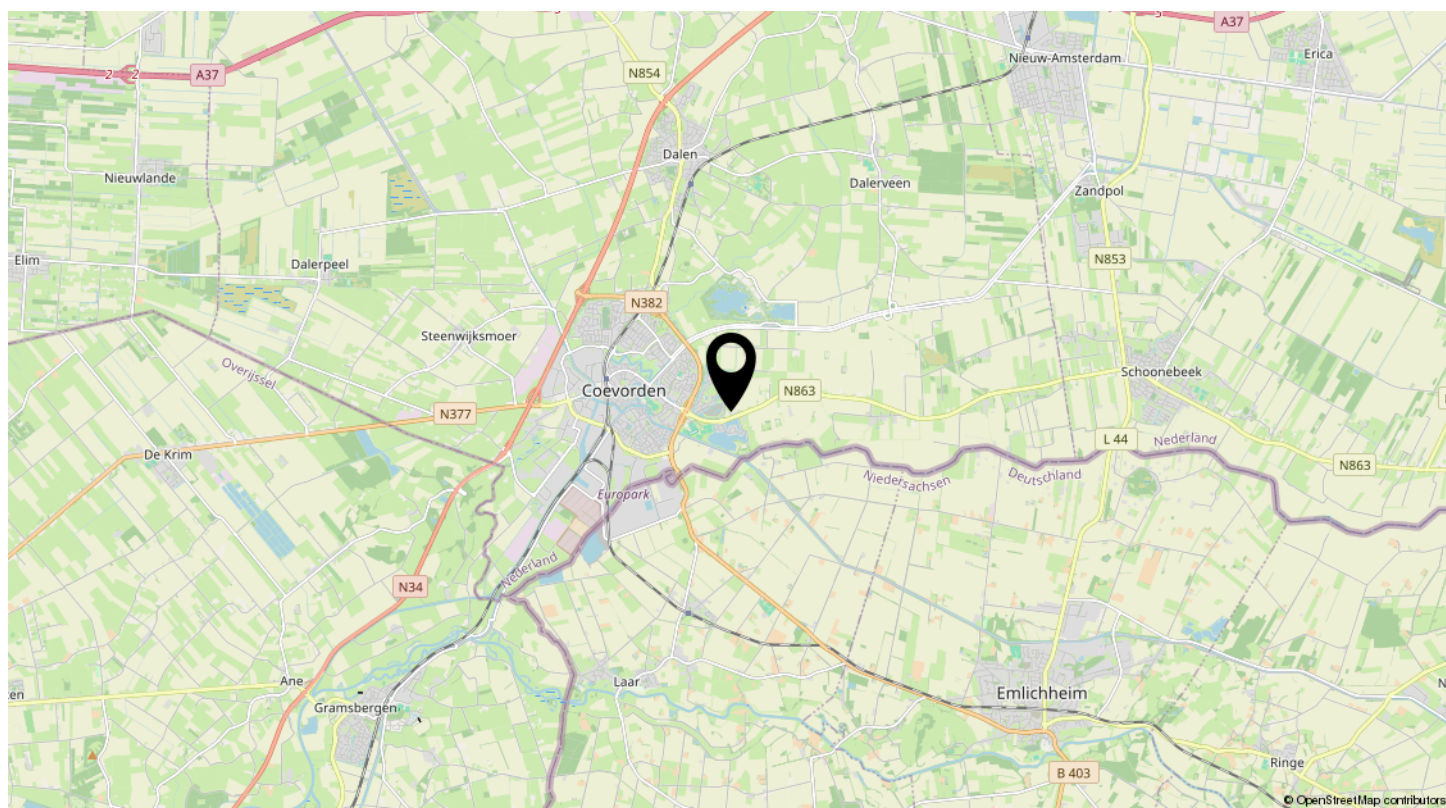
Tegenwoordig is het een levendige stad en tevens de hoofdplaats van de gelijknameige gemeente,

Coevorden kent een uitgebreid aanbod aan winkels met een mix van bekende landelijke ketens en lokale speciaalzaken. Er zijn er diverse basisscholen en is er voortgezet onderwijs met VMBO, HAVO en VWO. Verder beschikt de stad over een theater, musea en een treinstation met een verbinding naar Zwolle en buslijnen naar onder andere Groningen en Hoogeveen.

Er zijn diverse sportparken voor o.a. voetbal, hockey en tennis, maar ook sporthallen en een overdekt zwembad behoren tot de sportvoorzieningen. Daarnaast beschikt de omgeving over de nodige recreatie, horeca en attracties als Plopsa Indoor Coevorden en Center Parcs De Huttenheugte.



Locatie



Het landelijke gebied van Coevorden nabij de Duitse grens.



Waar moet je rekening mee houden bij het kopen van een bouwkaavel

Een bouwkaavel kopen doe je niet iedere dag. Dat begrijpen wij heel goed. Gelukkig doen wij het vaker en mogen wij ons na 50 jaar ervaring dé specialisten van het buitengebied noemen. Wij helpen graag bij het tot stand komen van een mooie koop. Houd daarbij wel rekening met het feit dat wij in eerste instantie de belangen van onze klant, de verkoper, behartigen. Door een eigen aankoopmakelaar mee te nemen kan je ook door een professional worden bijgestaan. Kijk gerust op de website van de NVM om een geschikte collega te vinden.

De Ruimte voor Ruimte-regeling (in sommige regio's ook wel de Rood voor Rood-regeling genoemd) is een overheids-regeling die bedoeld is om de kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren. Kort samengevat komt het hierop neer: in ruil voor het slopen van oude, leegstaande of landschapsontsiende (vaak agrarische) bedrijfsgebouwen, krijg je het recht om een nieuwe woning te bouwen in het buitengebied. Zo snijdt het mes aan twee kanten: oude stallen en schuren (die vaak asbest bevatten) verdwijnen uit het landschap, en er ontstaan unieke nieuwe bouwkaavels.

Het principe rust op een aantal vaste stappen en strenge voorwaarden. Omdat het buitengebied in Nederland goed beschermd is, mag je hier normaal gesproken niet zomaar een nieuw huis bouwen. De regeling maakt hierop een uitzondering doordat een minimaal aantal vierkantemeters is gesloopt om, in dit geval, drie bouwkaavels terug te krijgen.

Denk ook aan de juiste tarieven inzake de overdrachtsbelasting. Zo werkt de fiscus op dit moment met 2% op woningen en 10,4% op onder andere agrarische grond met -gebouwen, bedrijfsonroerend goed en recreatief vastgoed. De koper is zelf verantwoordelijk voor een juiste belastingafdracht. Informeer gerust bij de belastingdienst als je twijfelt.

Houd er rekening mee dat in het buitengebied, of aan de rand van een dorp, een (hobby)boer zijn vak kan uitoefenen. Slootonderhoud, spuiten, beregenen en oogsten zijn normale agrarische werkzaamheden die hier bij horen. We noemen dat 'normaal agrarisch gebruik'. Iets wat in het buitengebied overal voor kan komen.



Clausules

Koopovereenkomst

Indien u de gelukkige koper wordt gaan wij een koopovereenkomst opmaken waarin alle afspraken tussen koper en verkoper worden geformuleerd. Hierbij geven wij u alvast een overzicht van enkele clausules die wij zullen verwerken in deze koopovereenkomst.

1.1 Koper verklaart dat de feitelijke perceelgrenzen van het aangekochte voldoende duidelijk zijn.

2.2.1 Het is koper bekend dat over de woning met aanhorigheden 2% overdrachtsbelasting wordt geheven en over de overige opstallen met ondergrond en de agrarische grond wordt 10,4% overdrachtsbelasting geheven. Koper is zelf verantwoordelijk voor een juiste belastingafdracht.

5.1 Tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van koper zal deze een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van 10% van de koopsom.

5.2 In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening.

6.4.1.1 Aan koper is het verkennend bodemonderzoek voor betreffende bouwkafeel met projectnummer 2021-136 overhandigd. Koper heeft kennis genomen van de inhoud van dit onderzoek.

6.4.1.2 Afgezien van het hiervoor bepaalde staat verkoper er voor in aan koper, met betrekking tot het hier verkochte, die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen, voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn.

Verkoop eigen woning

Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op (datum) koper er niet in geslaagd is de onroerende zaak (adres) te verkopen, zulks onder algemeen aanvaardbare voorwaarden en tegen een voor koper acceptabele koopsom. Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde tot verkoop van de hierboven vermelde onroerende zaak te geraken. Koper dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen uiterlijk op de eerste werkdag na het verstrijken van deze ontbindende voorwaarde door de verkoper of diens makelaar is ontvangen.

48-uurs clausele

Met inachtneming van het hierboven bepaalde zal verkoper de onderhavige onroerende zaak te koop blijven aanbieden. Deze koopovereenkomst kan door verkoper worden ontbonden indien voor (datum) verkoper met een derde een koopovereenkomst tegen

in zijn ogen gunstiger voorwaarden sluit.

in zijn ogen gunstiger voorwaarden sluit.

Beroep op ontbinding dient schriftelijk via gangbare communicatiemiddelen te geschieden, waarbij de koper de gelegenheid dient te worden geboden om binnen 2 werkdagen na ontvangst van deze mededeling de verkoper of diens makelaar schriftelijk via gangbare communicatiemiddelen te informeren dat hij de onderhavige overeenkomst onvoorwaardelijk wenst te maken. Indien koper de onderhavige koopovereenkomst onvoorwaardelijk wenst te maken vervalt de in dit artikel opgenomen ontbindingsmogelijkheid voor verkoper. In het geval de mededeling van koper niet tijdig door de verkoper of diens makelaar wordt ontvangen zal deze koopovereenkomst zijn ontbonden.

Nadere afspraken

Het is mogelijk om nadere afspraken te maken die tijdens of na de onderhandelingen tot stand komen. Wij zullen deze in de koopovereenkomst verwerken en zullen u hier tevens op wijzen. Als er vragen zijn kunt u altijd bij ons of uw eigen aankoopmakelaar terecht. Ook de toelichting op de koopovereenkomst kan u van informatie voorzien net als de bijlagen. Neem deze dus ook goed door.

Aanleg nutsvoorzieningen

Koper zal voor zijn rekening zorg dragen voor de aanleg van nutsvoorzieningen (elektriciteit, water en (pers)riool). Dit geld tevens voor een ethernet en/of internetkabel.

Omgevingsvergunning

Koper dient voor eigen rekening en risico een omgevingsvergunning aan te vragen. Alle kosten inclusief de Gemeentelijke leges etc. zijn voor rekening van koper.

Aanvang bouw

Koper verklaart dat hij binnen 24 maanden na levering daadwerkelijk een woning op het hierbij door hem gekochte perceel zal gaan bouwen.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Ons team

Maak kennis met de gezichten van team Schelhaas, een professioneel team met passie en ervaring voor het vak. Ons makelaarskantoor, gevestigd in Hoogeveen, wordt gerund door een klein gedreven team. Wij helpen u graag op een persoonlijke manier én met enthousiasme om uw wensen op het gebied van agrarisch vastgoed en landelijk wonen aan te pakken. Met succes, we hebben al meer dan 50 jaar ervaring. Ons team bestaat uit opgeleide medewerkers die u graag van dienst zijn met hun expertise. Bovendien is ons makelaarskantoor aangesloten bij de branchevereniging NVM. Hierdoor bent u er zeker van dat de kwaliteit van onze diensten gewaarborgd blijft.



Experts van het buitengebied

Schelhaas Makelaardij is gespecialiseerd in landelijk wonen en agrarisch onroerend goed. U kunt ons inschakelen voor:

- aankoop
- verkoop
- taxaties
- onteigening
- pachtzaken
- ruimte-voor-ruimte-regeling
- emigratie

50 jaar Schelhaas Makelaardij

Na een halve eeuw vol beweging is Schelhaas Makelaardij nog steeds dezelfde betrouwbare partner. Ook wij overstijgen generaties, net als in de agrarische sector. Als boer zorg je er altijd voor dat je een gedegen en steady bedrijf runt. Dat doe je voor jezelf én voor je opvolger. Net als jouw makelaar.

Al 50 jaar is Schelhaas Makelaardij, uw betrokken makelaar-taxateur voor agrarische bedrijven, landelijk wonen in binnen- en buitengebied en voor monumenten.

Meer informatie?

Wilt u meer weten over onze dienstverlening? Neem contact met ons op of kijk op onze website www.schelhaas.com. Hier ziet u precies wat wij doen en waar wij goed in zijn. Kijk ook eens naar onze woningpresentaties op de website of op funda.nl. Dit is immers de plek waar uw woning ook komt te staan.



Scan deze code en bekijk ons aanbod op onze website



Scan deze code en bekijk onze Funda beoordelingen



Bent u al verkocht?

Noteer hier uw vragen en/of opmerkingen over de woning en plan een bezichtiging in 0528 - 264007

Schelhaas

uw betrokken makelaar

Betekenis 'betrokken'

be·trok·ken (bijvoeglijk naamwoord)

- 1** ermee gemoeid zijnd; ermee belast: de betrokken makelaar
- 2** zich persoonlijk voor iets verantwoordelijk voelend:
ons kantoor bestaat uitsluitend uit betrokken medewerkers

be·trek·ken

- 1** erbij halen: bij iets betrokken zijn (a) er deel van uitmaken;
(b) zich er emotioneel mee verbonden voelen
- 2** gaan bewonen: een nieuwe woning betrekken



Griendtsveenweg 27, 7901 EB Hoogeveen
0528 - 264007 - info@schelhaas.com

www.schelhaas.com