

Gors 47

Hoeven



Ervaren & deskundig van Hoven & Oomen Van der Slikke

Bedankt voor uw interesse in deze woonboerderij staande en gelegen aan de **Gors 47 te Hoeven**. In deze brochure vindt u uitgebreide informatie, foto's en kenmerken om u een goed beeld te geven van de mogelijkheden en het karakter van het object.

Wij nodigen u van harte uit om het object zelf te komen bekijken en de sfeer persoonlijk te ervaren. Neem dan gerust contact met ons op voor het maken van een afspraak. Heeft u vragen of wilt u aanvullende informatie ontvangen? Dan staan wij uiteraard graag voor u klaar.

Wij wensen u veel leesplezier en hopen u binnenkort te mogen verwelkomen.

Met vriendelijke groet
Van Hoven & Oomen

Van Hoven en Oomen Van der Slikke is aangesloten bij de NVM, en daarmee onderdeel van de grootste branchevereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen van Nederland. Daarnaast zijn de rentmeesters van VHNO verbonden aan de NVR, de beroepsvereniging voor rentmeesters van Nederland. Dit staat voor vakmanschap, deskundigheid en onafhankelijk advies op het gebied van vastgoed, grondzaken en beheer. Dat is voor u een kwaliteitsgarantie omdat we werken volgens duidelijke gedrags- en kwaliteitsnormen en voldoen aan strenge opleidings- en kwaliteitseisen. Hierdoor bent u verzekerd van professionele begeleiding, actuele vakkennis en een betrouwbare werkwijze.

Uw rentmeester



Roy van Laarhoven
Rentmeester NVR, RM & RT

📧 koop@vhno.nl
☎ +31 (0)76 56 02 007

Volop ruimte voor landelijk wonen, hobby en opslag



Rentmeesterschap

Onteigeningsadvies

Vastgoedtaxatie

Vastgoedbemiddeling



Kenmerken

Woonoppervlakte: **123 m²**

Inhoud: **498 m³**

Perceeloppervlakte: **28440 m²**

Aantal slaapkamers: **6**

Soort woning: **woonboerderij**

Type woning: **vrijstaande woning**

Bouwjaar: **1964**

Energie label: **G**

Ligging: **landelijk**

Tuin: **achtertuin, tuin rondom**

Berging: **ja**

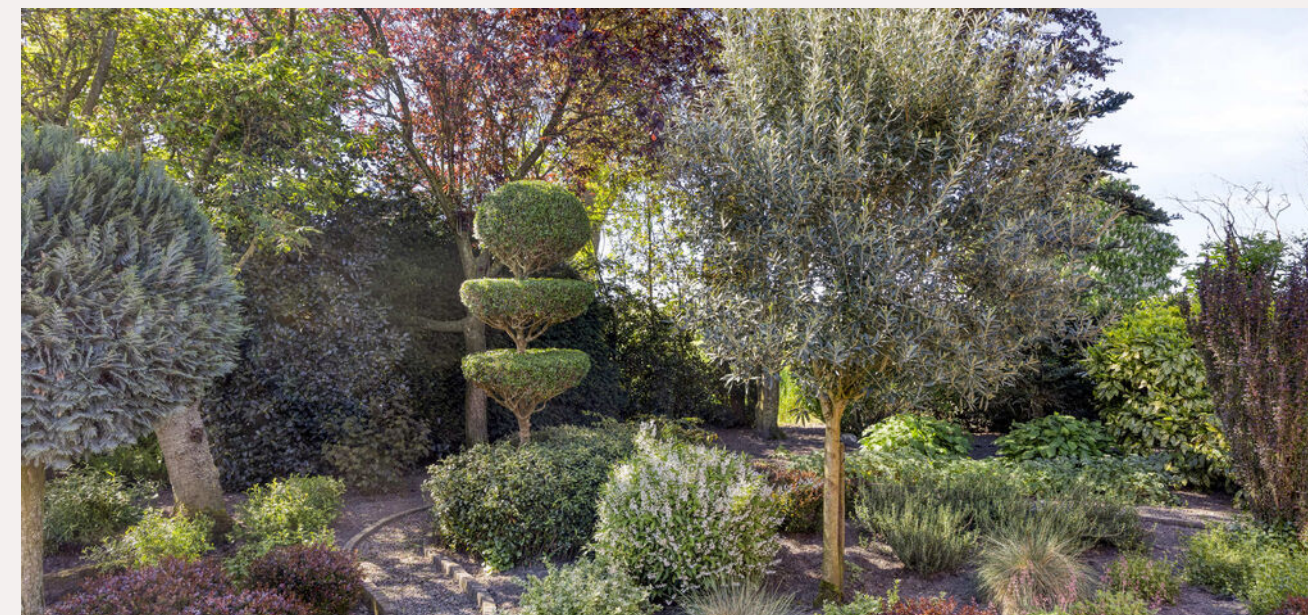


Boerderij

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1964 en opgetrokken in spouwmuren. De gevels zijn niet-geïsoleerd en het zadeldak is beschoten met houten delen en gedekt met dakpannen. De woning is voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing. De begane grondvloer en verdiepingsvloer zijn van beton. De woning wordt verwarmd middels centrale verwarming (2022) op aardgas. Alle woonruimten zijn voorzien van verwarming.

Het totale object omvat 02.84.40 hectare en bestaat uit de volgende kadastrale percelen:
- gemeente Hoeven, sectie H, nummers 127 en 2593.

De gemeente Halderberge heeft een positieve beoordeling onder voorwaarden afgegeven voor het omzetten van de agrarische bestemming naar wonen en de mogelijke toevoeging van één of twee woningen. Hierdoor vormt het aanbod een interessant samenhangend geheel waarvan koper de verdere invulling, in overleg met de gemeente, zelf ter hand kan nemen.





Indeling begane grond

Via de entree en hal met garderobe, meterkast en trapopgang naar de verdieping zijn de verschillende vertrekken bereikbaar. De woonkamer is afgewerkt met vloerbedekking en spachtelputzwanden. Aansluitend bevindt zich de open keuken met tegelvloer, spachtelputzwanden en keukeninrichting voorzien van onder andere een oven, koelkast, gasfornuis, provisiekast en kelderkast. Het geheel is netjes afgewerkt.

Daarnaast beschikt de woning over een praktische bijkeuken met aanrecht, boiler en toiletruimte. Op de begane grond bevindt zich tevens een extra kamer die geschikt is als kantoor of hobbyruimte. Vanuit de woning is er toegang richting de voormalige stalruimte.





Indeling eerste verdieping

De verdieping beschikt over een overloop met vloerbedekking en drie slaapkamers voorzien van ingebouwde kastruimte. Twee slaapkamers beschikken over extra bergruimte middels ingebouwde schuifkasten. De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een douche, ligbad, vaste wastafel en toilet. Vanuit de badkamer is het balkon toegankelijk.





Tweede verdieping

Middels een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Hier bevindt zich tevens de HR-combiketel.

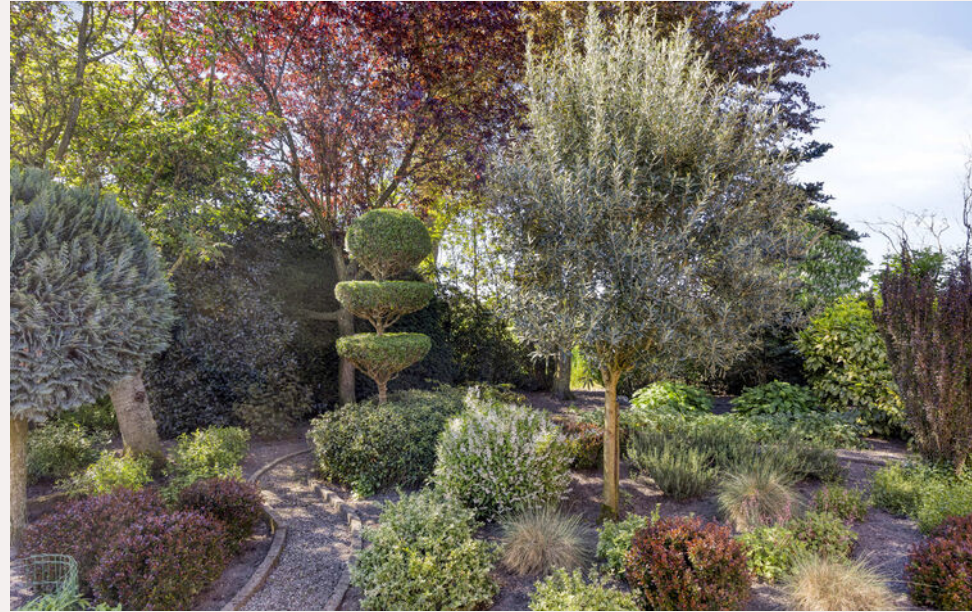




Tuin

Rondom de woonboerderij ligt een fraai aangelegde en bijzonder goed onderhouden tuin. De klassieke inrichting sluit mooi aan bij het landelijke karakter van de woning en zorgt voor een verzorgd en harmonieus geheel.

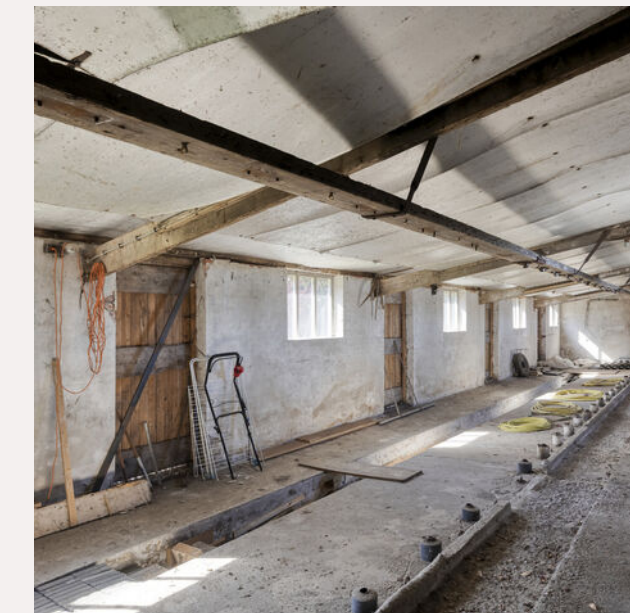
Strakke gazons, volwassen beplanting, zorgvuldig aangelegde borders en groene hagen.





Werktuigenloods

In 2007 is op de voormalige schuur een werktuigenloods (ca. 200 m²) geplaatst. De borstweringen/spouwmuren zijn uitgevoerd in metselwerk. Het dak is voorzien van sandwichpanelen en rust op stalen spanten. Het dak is afgewerkt met asbestvrije golfplaten. Aan de achterzijde bevindt zich een handmatig bedienbare overheaddeur van ca. 4 x 4 meter. Aan de voorzijde zijn houten openslaande deuren van ca. 3 x 3 meter en een separate loopdeur aanwezig. De loods beschikt over een betonvloer en biedt ruime opslag- en stallingsmogelijkheden.



Werkplaats

Aan de werktuigenloods bevindt zich de voormalige stal die momenteel in gebruik is als werkplaats (ca. 60 m²). Aansluitend bevindt zich een voormalige stal (95 m²), oorspronkelijk gerealiseerd in 1962 en later uitgebreid in 1971. Het geheel is opgetrokken in bakstenen spouwmuren, voorzien van een betonvloer, het dak uitgevoerd met asbesthoudende golfplaten op houten spanten, voormalige gierkelder is aanwezig.





Kapschuur

Verder is op het erf een kapschuur (ca. 200 m²) aanwezig met houten wanden op ringfundering. Een klein gedeelte van deze kapschuur is uitgevoerd met een betonnen opstaande rand. Het dak is voorzien van asbesthoudende golfplaten op houten spanten. De kapschuur biedt volop ruimte voor opslag van machines, materialen of hobbymatig gebruik.

Diverse bijgebouwen zijnde een carport, kippenhok en kas.

Erfverharding

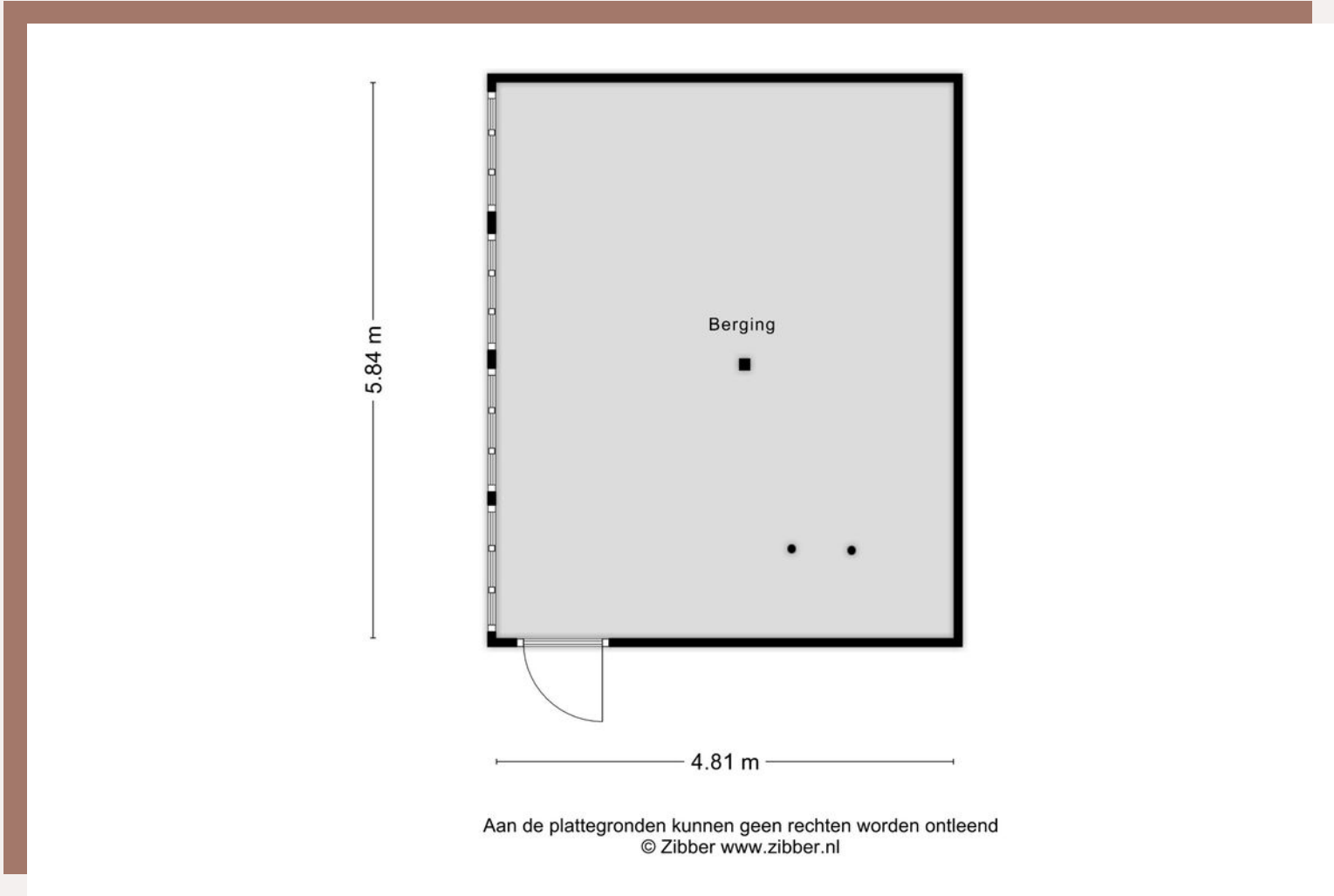
Het erf (ca. 800 m²) is gedeeltelijk verhard met betonklinkers ter hoogte van de toegang. Het overige deel van het erf is uitgevoerd in beton.

[illegible]

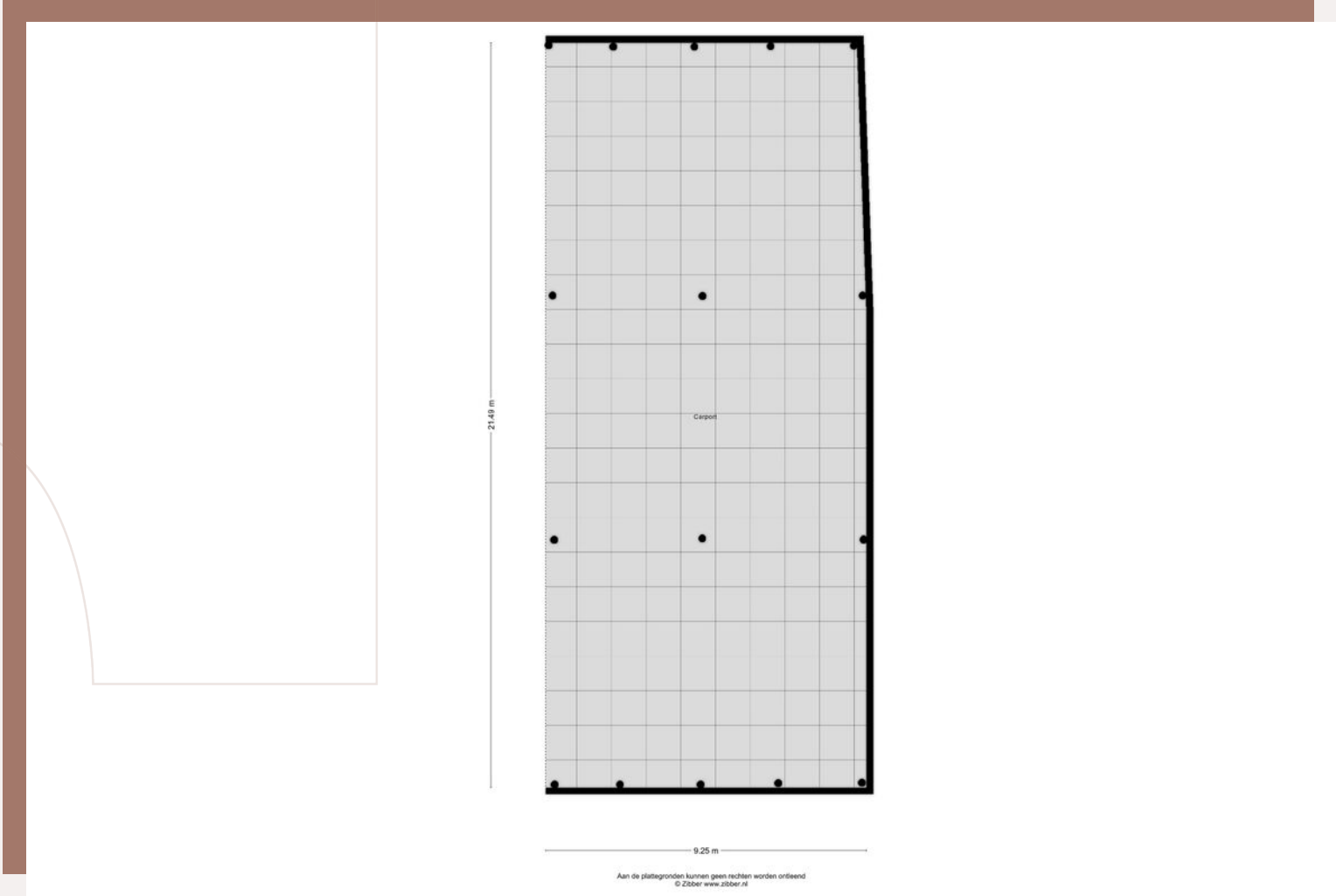
Plattegrond(en)



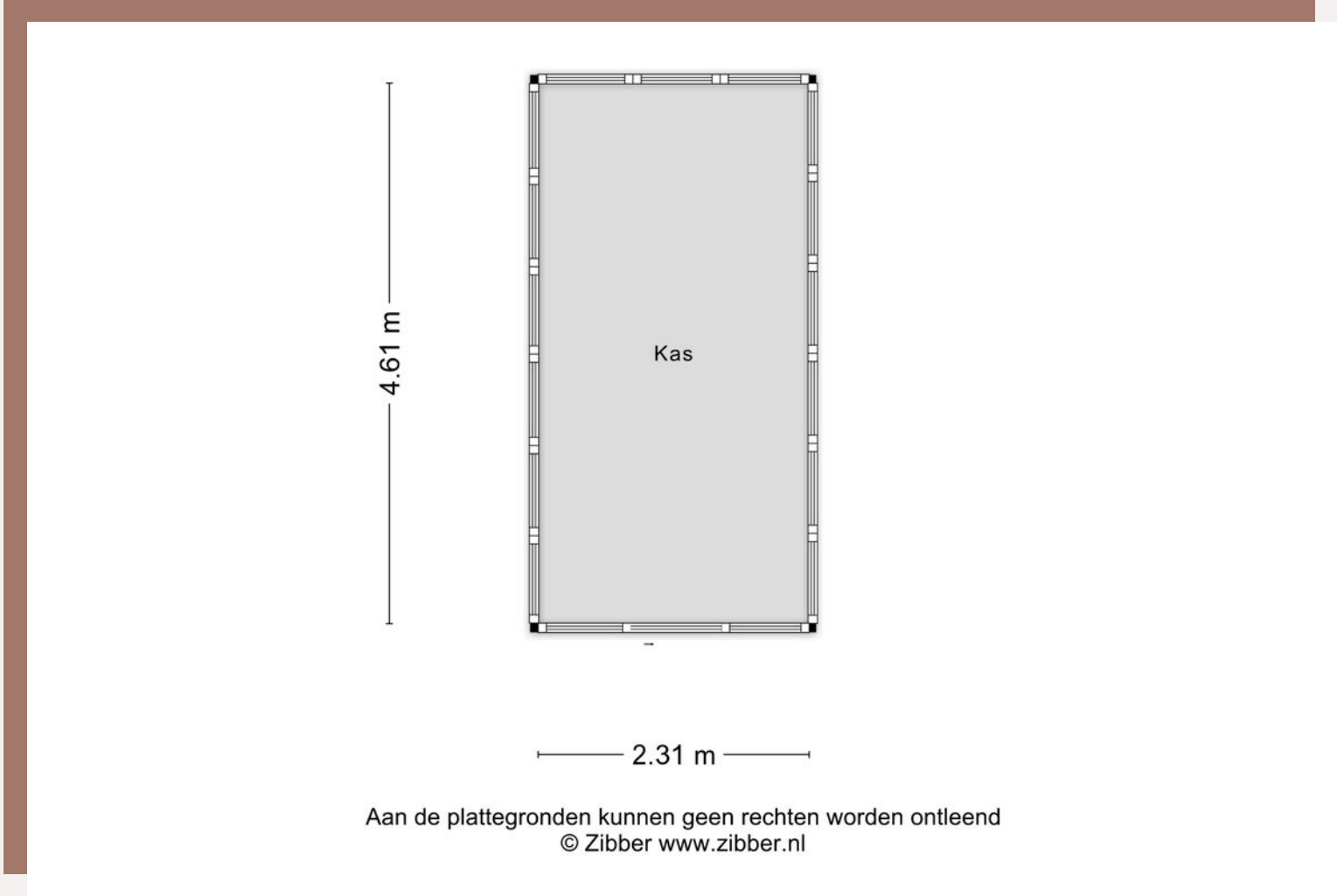
Plattegrond(en)



Plattegrond(en)

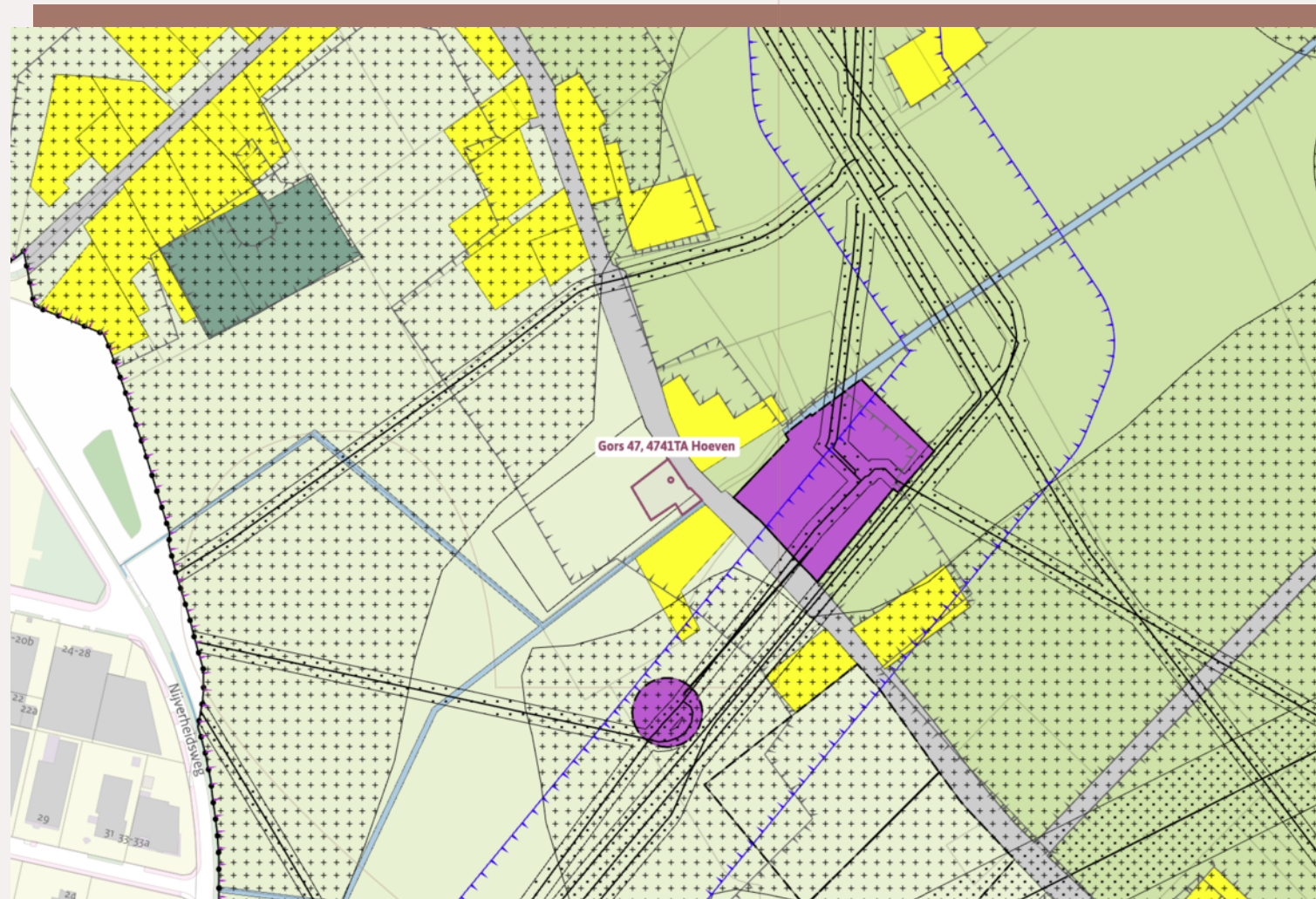


Plattegrond(en)



Bestemmingsplan

Welke mogelijkheden biedt de toekomst?



Het object is gelegen binnen het bestemmingsplan “Eerste herziening Bestemmingsplan Buitengebied Halderberge” van de gemeente Halderberge. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 14 december 2017 en heeft de status “deels onherroepelijk in werking”. Bestemming: agrarisch. Tevens zijn de gebiedsaanduidingen ‘luchtvaartverkeerzone - 11’ en ‘overige zone – bebouwingsconcentratie’ van toepassing op een deel van het plangebied.

De bestemming en eventuele bouw mogelijkheden dienen door koper zelfstandig te worden gecontroleerd via het geldende omgevingsplan van de gemeente Halderberge. De aanwezige potentiële bouwvlakken kunnen interessant zijn voor toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden, een en ander binnen de geldende planologische kaders.

Ontwikkelpotentie

Voor de locatie is bij de gemeente Halderberge een principeverzoek ingediend voor het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar wonen en het toevoegen van twee woningen. De gemeente heeft dit initiatief bij brief van 2 september 2026 beoordeeld als ‘ja, mits’.

De gemeente staat in beginsel positief tegenover de omzetting naar een woonbestemming. Ook de toevoeging van nieuwe woningbouw wordt voorstelbaar geacht. Daarbij heeft de ontwikkeling met één extra woning de voorkeur. Het realiseren van twee extra woningen is mogelijk eveneens denkbaar, maar vraagt om een zwaardere ruimtelijke onderbouwing en aanvullende kwaliteitsverbetering.

De verkoop van het totale object biedt koper de gelegenheid om de bestaande woning, de sloop van overvloedige bedrijfsbebouwing, de landschappelijke inpassing, de omliggende cultuurgrond en de situering van één of mogelijk twee nieuwe woningen in onderlinge samenhang verder uit te werken. Daarmee vormt het geheel een interessante ontwikkellocatie die, in samenspraak met de gemeente, nader naar eigen inzicht kan worden vormgegeven.

Voor de verdere uitwerking gelden onder meer voorwaarden ten aanzien van sloop, landschappelijke inpassing, kwaliteitsverbetering, afstand tot omliggende agrarische percelen, woon- en leefklimaat en de uitvoering van de benodigde onderzoeken.

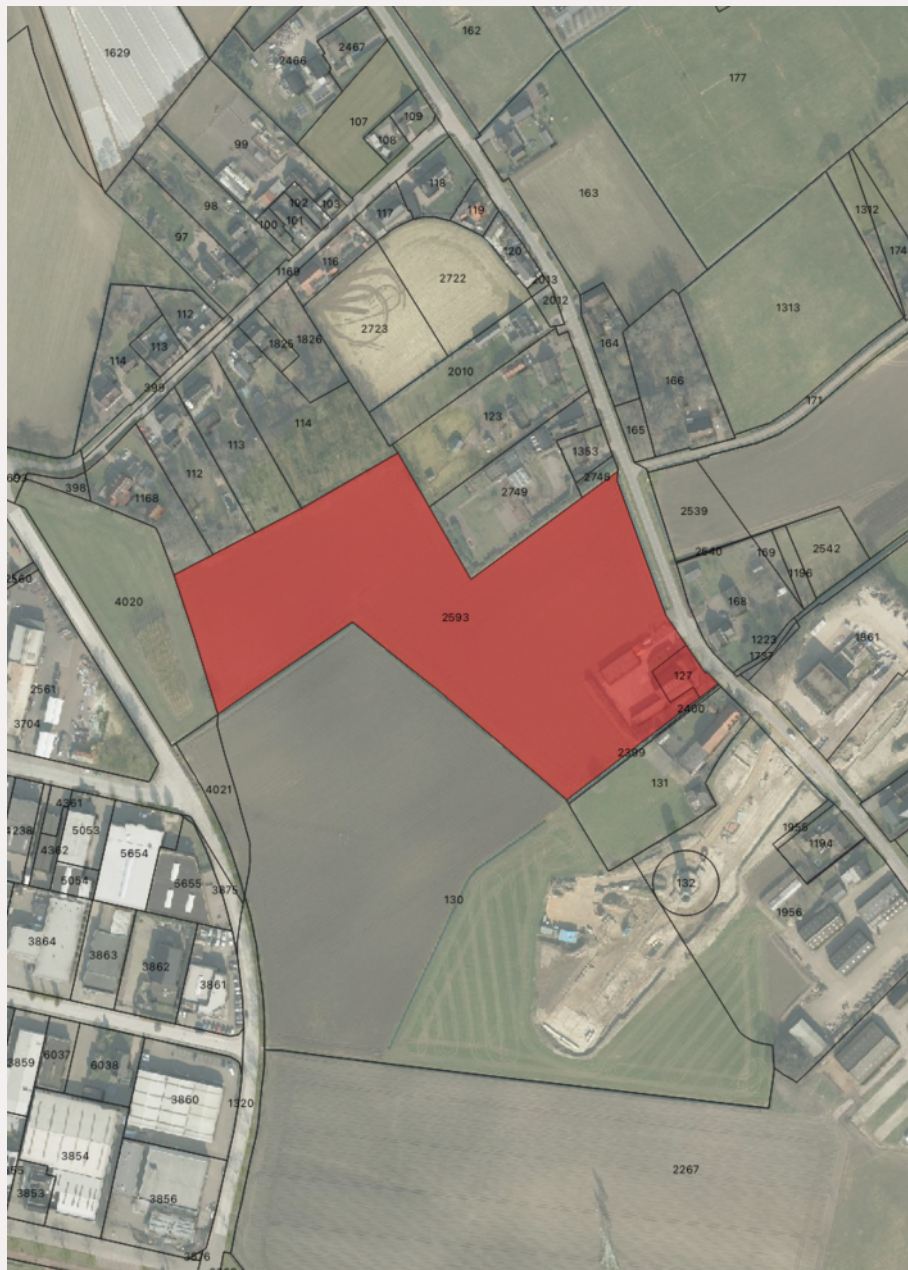
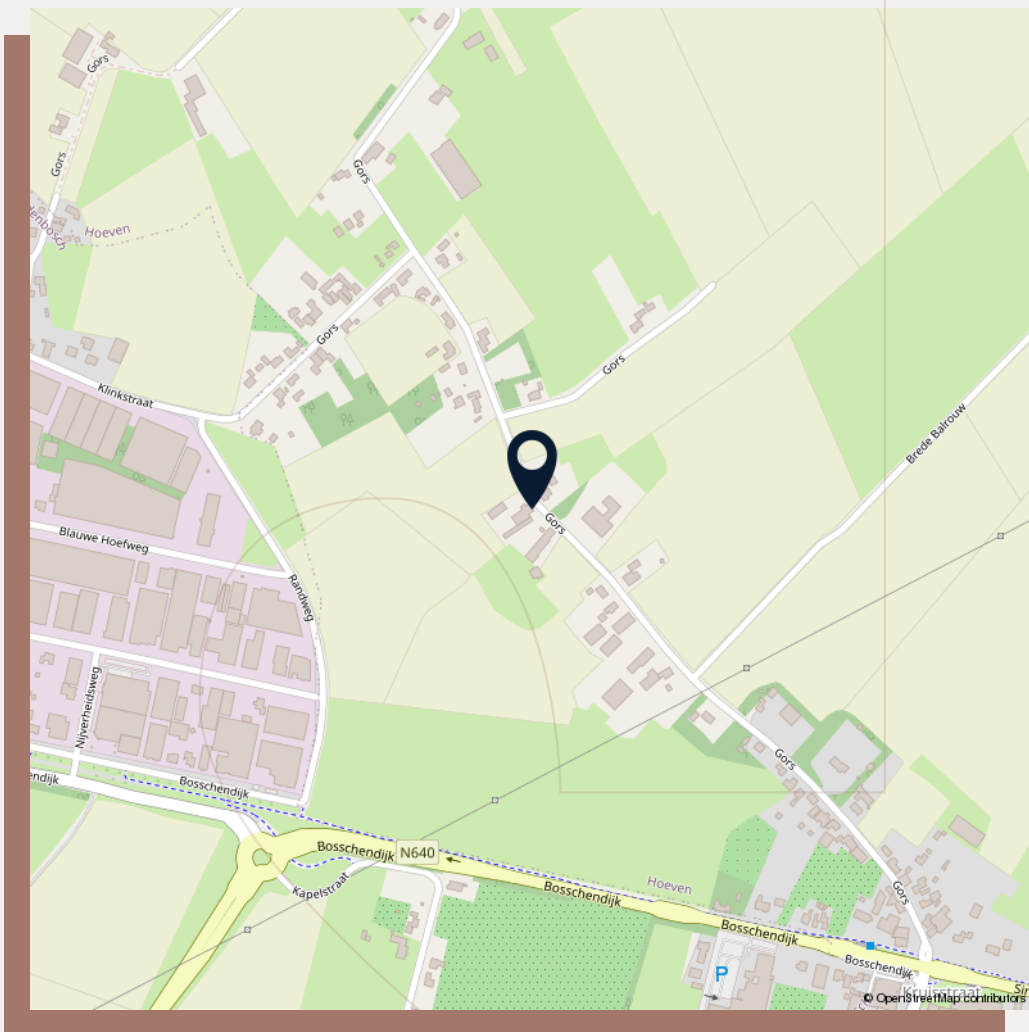
De gemeentelijke beoordeling heeft geen juridische status en vormt geen definitief bouwrecht of garantie op planologische medewerking. De verdere planvorming, onderzoeken, procedures, sloopmaatregelen en eventuele kwaliteitscompensatie komen volledig voor rekening en risico van koper. De brief van de gemeente Halderberge van 2 september 2026 is als bijlage op te vragen bij ons kantoor.

“Een locatie met perspectief voor de toekomst.”



Kadastrale kaart

En locatie



Wonen tussen Hoeven en Oudenbosch

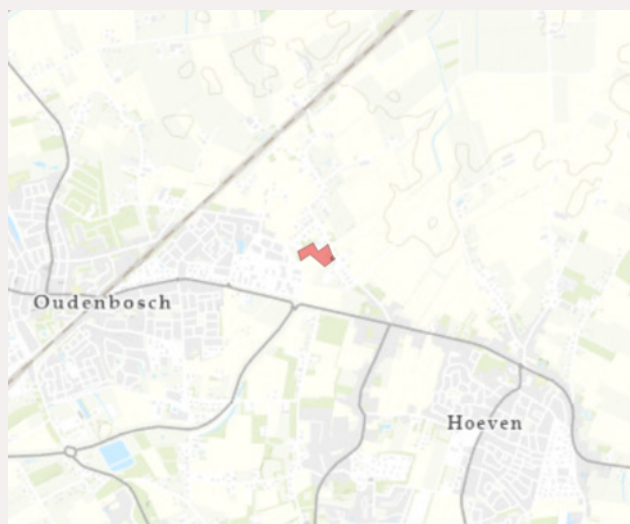
Hier bepalen weilanden, akkers, bomenrijen en landelijke wegen het beeld en ervaart u de rust en ruimte van het buitenleven.

op een fraaie landelijke locatie in het buitengebied van Hoeven, tussen de dorpskernen van Hoeven en Oudenbosch. Een ligging die rust en ruimte combineert met een verrassend compleet aanbod aan voorzieningen op korte afstand.

Hoeven centrum: circa 2 à 3 km | ca. 5 minuten
Oudenbosch: circa 4 km | ca. 5-10 minuten
Etten-Leur: circa 9 km | ca. 10-15 minuten
Roosendaal: circa 13 km | ca. 15 minuten
Breda: circa 25 km | ca. 25 minuten

Voorzieningen in de omgeving (5km):

- ✓ Supermarkt
- ✓ Winkels
- ✓ Onderwijs
- ✓ Station
- ✓ Horeca
- ✓ Sportvoorzieningen



Dit zijn wij

Uw partner in vastgoedbeheer

Met jarenlange ervaring in vastgoed, rentmeesterschap en grondzaken combineren wij deskundigheid met een persoonlijke aanpak. Heldere communicatie, korte lijnen en persoonlijk contact staan bij ons centraal. Wij geloven dat goed advies begint met luisteren, doorvragen en begrijpen wat voor u écht belangrijk is.

Vanuit onze vestigingen in Ulvenhout, Beesel, Bruchem en Zierikzee werken wij dagelijks aan uiteenlopende vraagstukken op het gebied van vastgoed, grond en beheer. Daarbij kunt u rekenen op een team dat betrokken is, de regio kent en altijd oog heeft voor kwaliteit én vertrouwen.



Pieck van Hoven

Rentmeester & strategisch adviseur



Mascha van Zijl

Rentmeester NVR



Roy van Laarhoven

Rentmeester NVR, RM & RT



Thomas Houwen

Rentmeester NVR, RM & RT, onteigeningsdeskundige DOBS



Antonie van der Ven

Rentmeester NVR, RM & RT, onteigeningsdeskundige DOBS



Johan Oomen

Rentmeester NVR, RM & RT, onteigeningsdeskundige DOBS



Frank Jansen

Rentmeester NVR, RM & RT



Marc Niessen

Rentmeester



Rentmeesterschap

Onteigeningsadvies

Voorwaarden

Alles wat je moet weten over het aankoopproces

Onderhandeling

Onderhandelingen vinden plaats onder voorbehoud van gunning door verkoper. Een mondelinge overeenstemming tussen partijen wordt pas bindend nadat de koopovereenkomst door beide partijen schriftelijk is ondertekend.

Koopovereenkomst

Na overeenstemming wordt de koop vastgelegd in een schriftelijke koopovereenkomst, opgesteld volgens het model van de NVM of een vergelijkbare overeenkomst. In de koopakte kunnen aanvullende afspraken, voorwaarden en ontbindende clausules worden opgenomen.

Wettelijke bedenktijd

Bij aankoop door een particuliere koper van een woning bestemd voor eigen bewoning geldt een wettelijke bedenktijd van drie dagen na ondertekening van de koopovereenkomst. Binnen deze termijn heeft koper het recht de overeenkomst zonder opgave van redenen te ontbinden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koper dient binnen de in de koopovereenkomst opgenomen termijn een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen. Deze bedraagt doorgaans 10% van de koopsom mits anders afgesproken.

Onderzoeksplicht koper

Koper heeft een eigen onderzoeksplicht en wordt geadviseerd om alle voor hem of haar relevante zaken zorgvuldig te onderzoeken. Hieronder vallen onder andere bestemmingsplannen, publiekrechtelijke beperkingen, bodemgesteldheid, technische staat en eventuele vergunningen.

Informatieplicht verkoper

Verkoper zal beschikbare informatie naar beste weten verstrekken. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee de informatie is samengesteld, kunnen onjuistheden of onvolledigheden niet geheel worden uitgesloten. Aan verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale gegevens

De vermelde oppervlakten, maten en kadastrale gegevens zijn indicatief. Eventuele afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening of aansprakelijkheid.

Erfdienstbaarheden en bijzondere lasten

Het object kan belast zijn met erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, beperkte rechten of andere bijzondere lasten en beperkingen. Deze worden vermeld in de eigendomsakte en/of openbare registers. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en

beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering. Deze akte(n) is/zijn op aanvraag te ontvangen en wordt/worden als bijlage aan de koopakte gehecht..

Financieringsvoorbehoud

Indien overeengekomen kan in de koopovereenkomst een financieringsvoorbehoud worden opgenomen. De voorwaarden en termijn hiervan worden vastgelegd in de koopakte.

Asbestclausule

Bij objecten die vóór 1994 zijn gebouwd, kan asbesthoudend materiaal aanwezig zijn. In dat geval kan een asbestclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst, waarmee koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Bij oudere objecten kan een ouderdomsclausule van toepassing zijn, waarmee koper accepteert dat het object mogelijk niet voldoet aan de hedendaagse eisen en normen.



Vastgoedtaxatie

Vastgoedbemiddeling



Notaris en eigendomsoverdracht

De keuze van de notaris is, tenzij anders overeengekomen, aan koper. De eigendomsoverdracht vindt plaats bij notariële akte op een nader overeen te komen datum.

Bezichtigingen

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak en in overleg met de makelaar. Wij verzoeken geïnteresseerden vriendelijk om het object niet zonder toestemming te betreden.

Aansprakelijkheid

Deze brochure is met zorg samengesteld. Desondanks kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend. Van Hoven & Oomen aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of de gevolgen daarvan.

DISCLAIMER

De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de verkoop niet tot stand te brengen.

Alle verstrekte informatie dient uitsluitend ter informatieverstrekking aan potentiële kopers. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Potentiële kopers worden nadrukkelijk gewezen op hun eigen onderzoeksplicht met betrekking tot alle zaken die voor hen van belang kunnen zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing.

De gebruiksoppervlakten vermeld onder o.a. "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe

te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen onjuistheden en/of onvolledigheden niet worden uitgesloten.

Van Hoven & Oomen aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade die voortvloeit uit het gebruik van de in deze brochure opgenomen informatie.

Rentmeesterschap

Onteigeningsadvies



VAN HOVEN & OOMEN
VAN DER SLIKKE
RENTMEESTERS

Interesse?

Onze rentmeesters
staan u graag
tewoord.

Ulvenhout

Annevillelaan 103
4850 AB Ulvenhout (postbus 50)
+31 (0)76 - 560 20 07

Beesel

Heidenheimseweg 1
5954 PB Beesel
+31 (0)77 - 230 00 67

Bruchem

Molenstraat 7a
5314 BX Bruchem
+31 (0)418 - 55 24 67

Zierikzee

Grachtweg 23
4301 KJ Zierikzee
+31 (0)111 - 67 17 35