

EMMER-COMPASCUUM

Hoofdkanaal OZ 120



Schelhaas
uw betrokken makelaar



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

Welkom bij Schelhaas

Agrarisch onroerend goed aan- of verkopen doe je niet iedere dag. Het is een complex proces, dat begrijpen wij heel goed. Gelukkig doen wij het vaker en mogen wij ons na méér dan 50 jaar dé specialisten van het buitengebied noemen.

Ons aanbod in agrarisch vastgoed varieert van cultuurgrond, melkveebedrijven, akkerbouwbedrijven, pluimveebedrijven, varkensbedrijven, vleeskalverenbedrijven, (glas)tuinbouwbedrijven en paardehouderijen.

Het agrarisch onroerend goed dat wij aanbieden valt voornamelijk binnen Noord- Nederland, in de provincies Drenthe, Groningen, Friesland en de kop van Overijssel. Voor agrarische en landelijk wonen objecten in deze regio bent u bij Schelhaas Makelaardij aan het juiste adres.

Wij helpen u graag bij het tot stand komen van een mooi koop. Houdt 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 eens op de website van de NVM om een geschikte collega te vinden.

Uw makelaar:

Roy Kregel

r.kregel@schelhaas.com

06-21 56 24 27



Inhoud

- 4** Het bedrijf
- 6** De landbouwschuur
- 10** De landbouwgronden
- 16** Hoe nu verder ?
- 17** Clausules
- 20** Ons team



Het bedrijf

Een veenkoloniaal akkerbouwbedrijf bestaande uit een moderne landbouwschuur met machineberging en aardappelbewaring alsmede een traditionele landbouwschuur. Het geheel staat op een royaal erf van 00.90.00 hectare. Daarnaast is er een mogelijkheid voor het bouwen van een bedrijfswoning.

Het akkerbouwbedrijf is gelegen aan Hoofdkanaal o.z. 120 te Emmer-Compasuum , dit is de doorgaande weg van Emmer-Compasuum naar Ter Apel.

Aansluitend aan het erfperceel ligt een kavel landbouwgrond van 24.94.70 hectare en een losse kavel van 32.15.75 hectare op korte afstand naast de huiskavel, totaal 58.00.45 hectare.

Het bedrijf is voorzien van een Activiteitenbesluit akkerbouwbedrijven.





Landbouwschuur



Landbouwschuur met aardappelenbewaring:

Het betreft een ruime en moderne landbouwschuur gebouwd in 2004, groot $\pm 1.050 \text{ m}^2$. De schuur is voorzien van zware stalen spanten met houten gordingen, deels geïsoleerd met dupanel en gedekt met asbestvrije golfplaten. De vloeren zijn deels verhard met gevlinderde betonvloeren, deels betonklinkers en deels een volledige roostervloer.

De schuur is voorzien van 36 zonnepanelen met twee omvormers in de schuur. In de zijgevel bevindt zich een ruime schuifdeur van 5 m. breed met glazen panelen en ruim 4 m. hoog.

Via een zware geïsoleerde schuifdeur in de schuur is er toegang tot een geïsoleerde kisten bewaring met mechanische koeling voor ca. 3,5 hectare pootgoed. De afmeting van deze aardappelen bewaarruimte is 5,5 x 13 m. en voldoende hoog voor kisten bewaring.

Het achterste gedeelte van de schuur is ingericht voor de bewaring van 500 ton fabriksaardappelen, groot 18 x 11 m. en ongeveer 200 m^2 . Dit gedeelte is goed geïsoleerd met dupanel op de gordingen met geïsoleerde zijgevels bekleed met houten panelen. Langs de zijgevel aan de achterzijde van de schuur bevindt zich een drukkamer met ventilatoren en ondergrondse dwarskanalen met volledige roostervloeren. Een uitermate geschikte opslagloods voor fabriksaardappelen.

Het ventilatiesysteem is computergestuurd met automatisch bediende kleppen. Voor de schuur is nog een extra overkapping aanwezig van 18 x 4 m. De schuur is voor meerdere doeleinden geschikt en wordt gebruik als machineberging met werkplaats en zoldering.



Landbouwschuur

Voor op het erf staat een traditionele landbouwschuur gebouwd in 1946, groot $\pm 360 \text{ m}^2$. De schuur is opgetrokken in steens muren met traditionele gebinten en een sporenkap gedekt met betonpannen en Mulde pannen. In de achtergevel bevindt zich een royale stalen schuifdeur en in de voorgevel twee kleinere houten baanderdeuren. De schuur is verhard met betonklinkers.

Er is een ruime en goed verzorgde erfverharding van betonklinkers aanwezig.







De landbouwgronden

De landbouwgronden

Aansluitend aan het erfperceel ligt een mooie kavel goede en goed onderhouden veenkoloniale grond met 3 tussensloten / wijken.

De percelen zijn goed onderhouden en grotendeels gespit, geëgaliseerd en waar nodig gedraineerd, groot 24.94.70 ha.

Aan dezelfde weg ligt, gescheiden door enkele percelen landbouwgrond van derden, een tweede vrijwel identieke mooie kavel, goed onderhouden veenkoloniale grond met 3 tussensloten / wijken.

Het perceel is goed ontsloten door middel van een eigen toegangsweg naar het Hoofdkanaal O.Z.. groot 32.15.75 ha.

In overleg is verkoop in delen bespreekbaar.

Kadastrale gegevens:

Kadastraal bekend: Gemeente Emmen

Sectie	Nummer	Oppervlakte	Ruilverkavelingsrente	Eindjaar
AB	508	00.59.20 ha.	€ 4,08	2038
AB	509	01.34.55 ha.	€ 9,30	2038
AB	510	05.34.00 ha.	€ 37,02	2038
AB	528	10.12.90 ha.	€ 489,60	2038
AB	529	08.44.05 ha.	€ 58,50	2038
AB	532	10.88.20 ha.	€ 486,48	2038
AB	533	10.15.40 ha.	€ 251,82	2038
AB	534	11.01.60 ha.	€ 273,18	2038
AB	546	00.10.55 ha.	€ 4,74	2038

Totaal		58.00.45 ha.		

Bestemmingsplan:

Het object is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" van de gemeente Emmen.

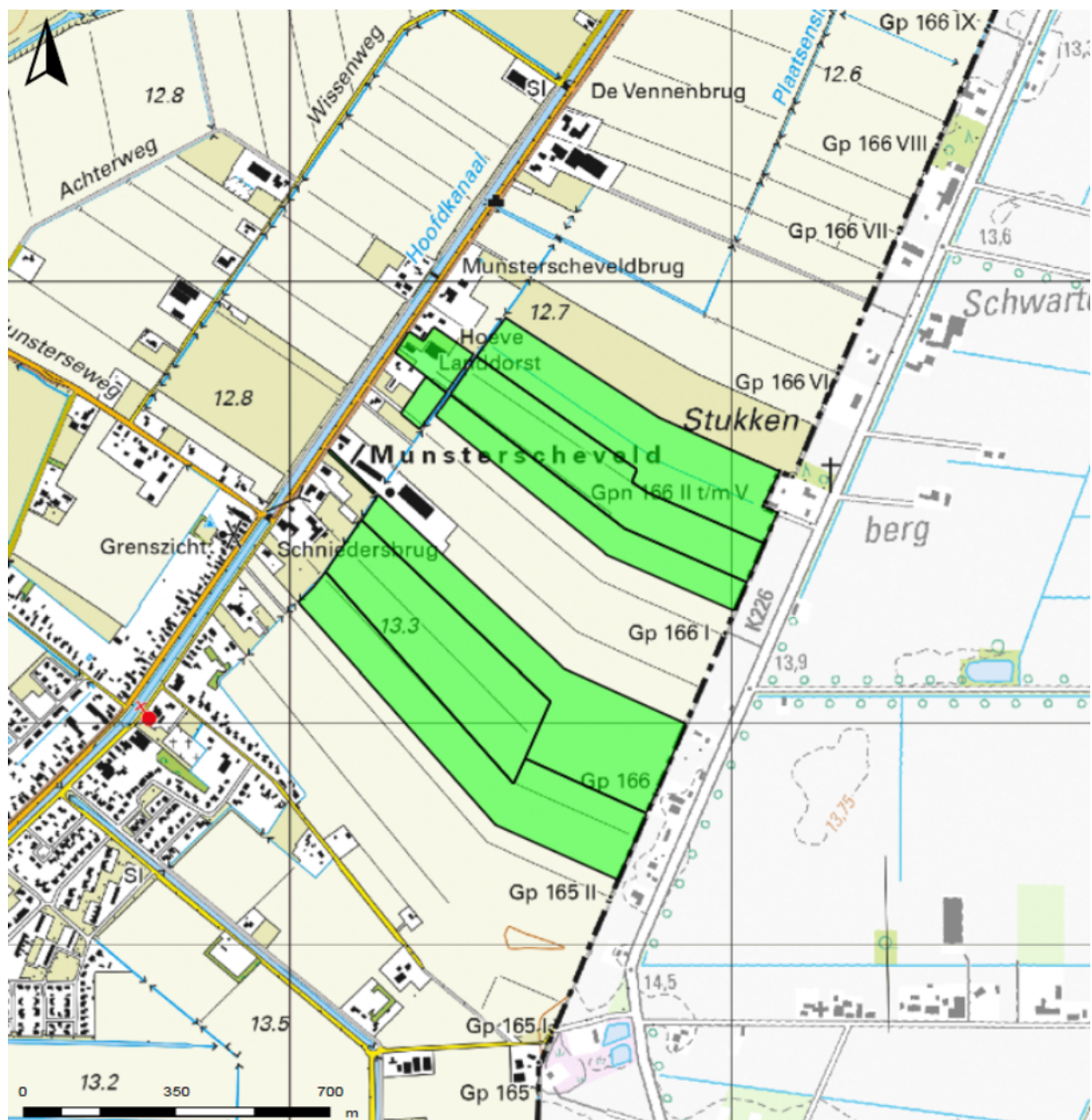
De bestemming is "Agrarisch-Grondgebonden 1" met een agrarisch bouwperceel voor grondgebonden landbouw.

Omgevingsvisie Drenthe:

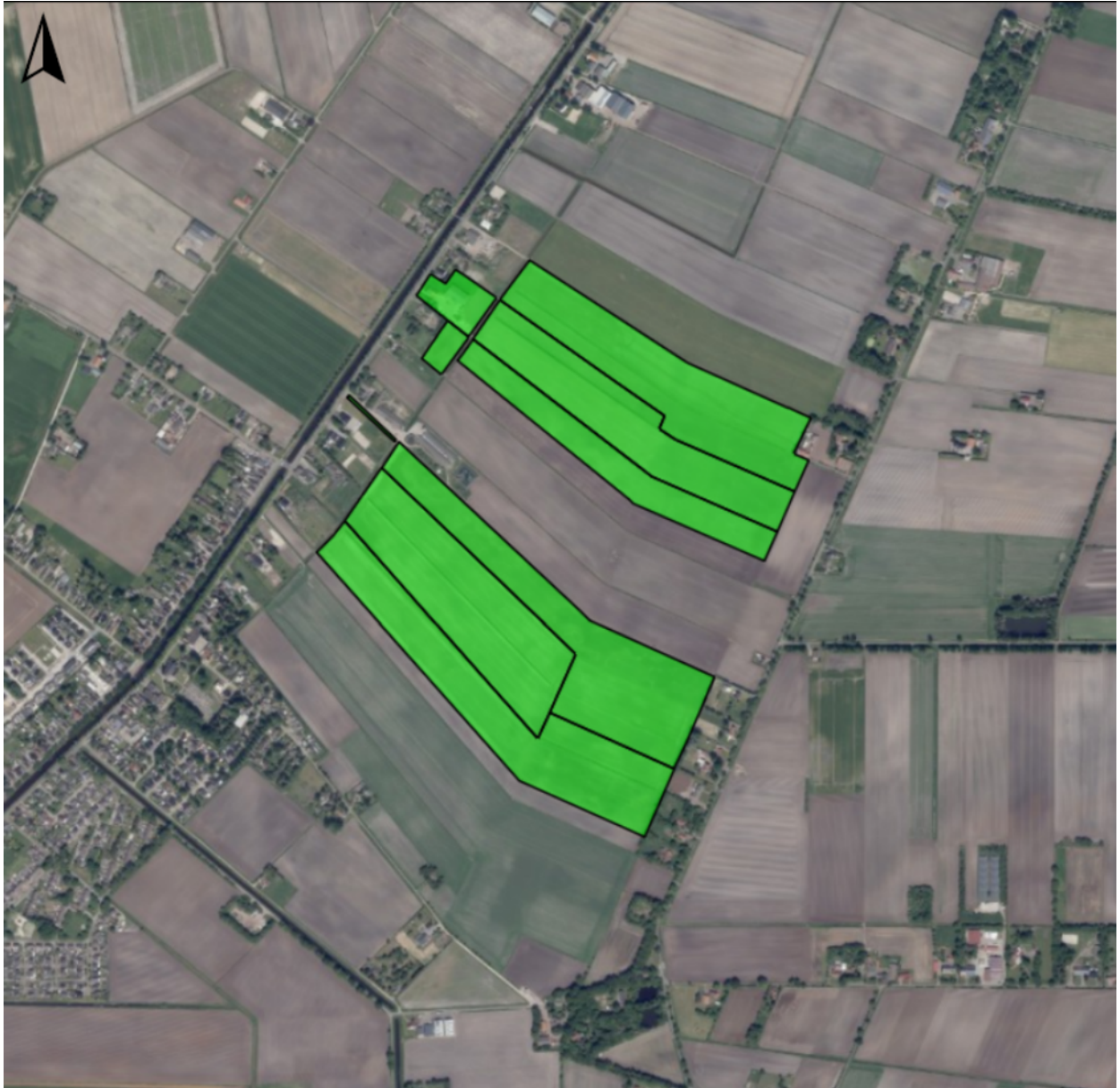
De landerijen liggen in functiegebied "Landbouw" van Omgevingsvisie Drenthe.

Het bedrijf en de landerijen vallen buiten het NNN.

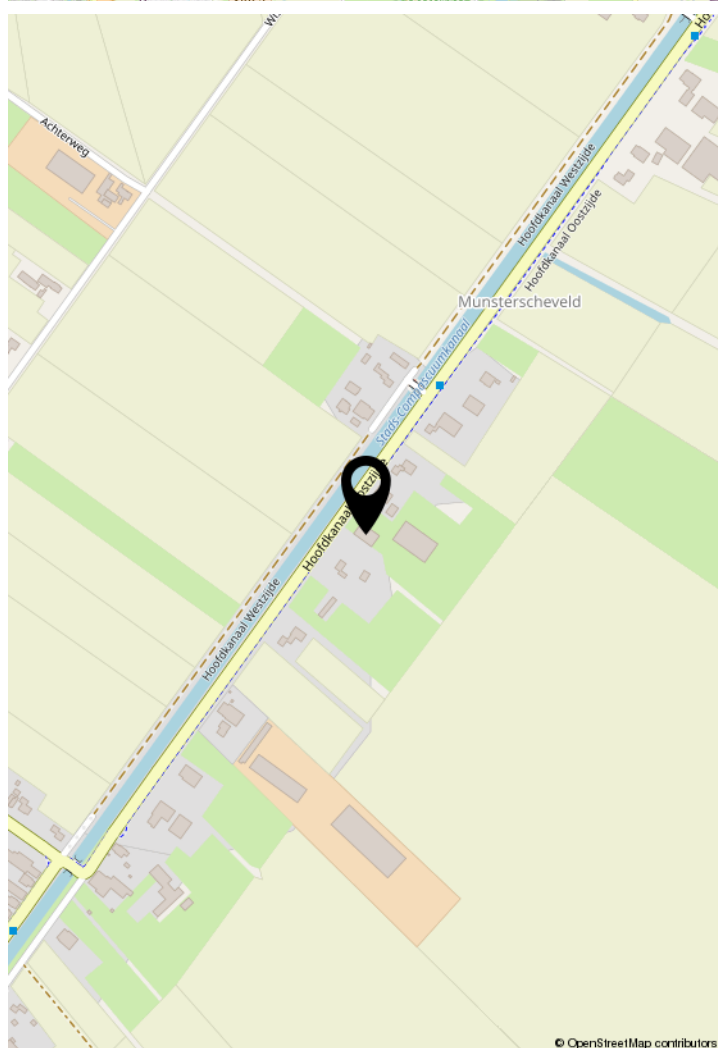
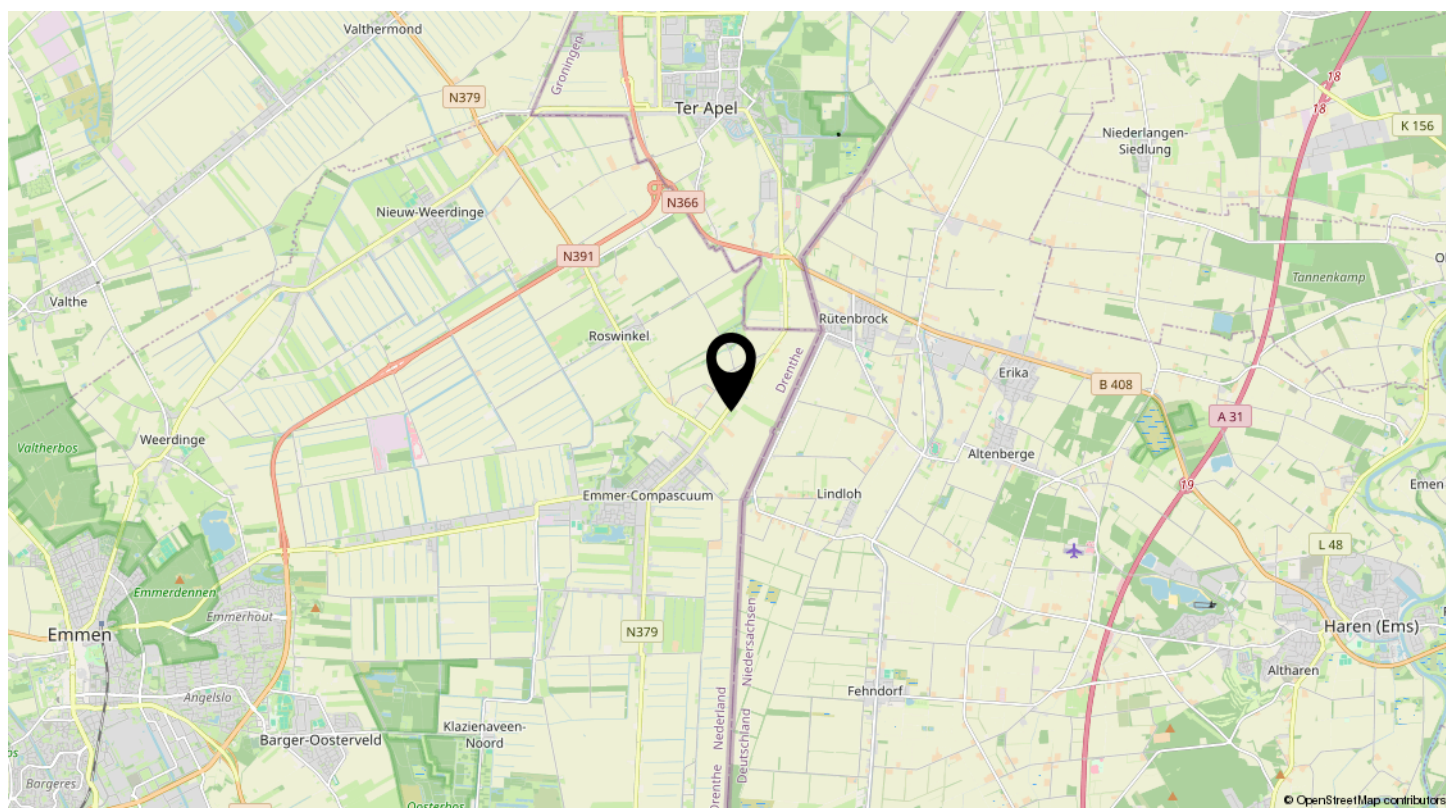
Topografische kaart



Geografische kaart



Locatie



*Gelegen aan de
doorgaande weg
Emmer-Compascuum
- Ter Apel*





Bent u al verkocht?

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

Waar moet je rekening mee houden bij het kopen van agrarisch onroerend goed

Een agrarisch bedrijf, perceel cultuurgrond of bosperceel 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. Houdt 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.

Wij als verkopend makelaars hebben, net als de verkopers 'meldplicht'. Dat wil zeggen dat wij, samen met de verkopers, melden wat wij weten. Daarnaast heb je als koper 'onderzoeksplicht'. Dat betekent dat er van een koper en diens eventuele aankoopmakelaar wordt verwacht dat hij/zij gedegen onderzoek heeft gedaan naar het (agrarische) onroerende goed en alles wat daar bij hoort. Kijk dus tijdens de bezichtiging kritisch rond en neem gerust een professional mee zoals een bouwkundige of een aannemer als je zelf niet over genoeg bouwkundige kennis beschikt.

Om een goede invulling te geven aan de meldplicht van de verkoper is er onder andere een NVM vragenlijst ingevuld. In deze vragenlijst geeft de verkoper een uitgebreid overzicht van de huidige staat en gebruik van het (agrarische) onroerend goed. Let op: Wanneer de verkoper niet de huidige gebruiker/eigenaar is wordt deze vragenlijst niet ingevuld. Denk hierbij aan een verkoop in opdracht van de bank of bij een verkoop door nabestaanden. Onze makelaar licht dit tijdens de bezichtiging nog toe met de nodige aandacht voor de typische kenmerken die bij het wonen in het buitengebied of een monument horen.

Denk ook aan de juiste tarieven inzake de overdrachtsbelasting. Zo werkt de fiscus op dit moment met een laag tarief overdrachtsbelasting op woningen en hoog tarief op onder andere agrarische grond met -gebouwen, bedrijfsonroerend goed en recreatief vastgoed. In veel gevallen kan de landbouwwijstelling worden toegepast op de aankoop van percelen landbouwgrond. Ook is het soms mogelijk om een agrarisch bedrijf mee te laten draaien in een kavelruil.

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.

6.3.1 Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaleiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

6.3.2 Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

6.4.3 Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak op (aantal invullen) plaats(en), namelijk (plaatsen gedetailleerd omschrijven, eventueel verwijzen naar een onderzoeksrapport). Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

6.4.3 Gezien het bouwjaar kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

7.2 Verkoper zal de gebouwen bezemschoon opleveren en de mestkelders met water en mestresten, aan partijen voldoende bekend.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

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.

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.

Nadere informatie

Deze brochure en alle andere verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg of tot het doen van een bieding. Daarbij maken wij u erop attent dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Een verkoop komt niet eerder tot stand nadat over alle relevante punten overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht

Conform de algemene verkeersopvattingen heeft een koper een eigen onderzoeksplicht ter zake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn, zoals bijvoorbeeld: bestemmingsplannen, structuurvisies, milieuvergunningen, Nb-vergunning en dergelijke, maar ook de bouwtechnische staat en eventuele (bodem)verontreiniging. Raadpleeg uw eigen makelaar.

Meldplicht

Wij als verkopende makelaars hebben, net als de verkopers "meld"plicht. Dat wil zeggen dat wij, samen met de verkopers, melden wat wij weten.

Bezichtigingen

Bezichtiging van agrarische objecten en het betreden van cultuurgrond vindt uitsluitend plaats na afspraak met Schelhaas Makelaardij. Een makelaar mag doorgaan met bezichtigen als er al wordt onderhandeld. De eerste bieder hoeft niet meteen de beste te zijn, daarom gaan bezichtigingen door.

Vraagprijs

De vraagprijs is slechts een voorstel voor het doen van een bieding en kan op ieder moment worden aangepast.

Bieden

Wanneer u en/of echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner/vennoot/maat/bestuurder(s), een bod wilt uitbrengen op een object, verzoeken wij u het bod en de ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld financiering) schriftelijk mede te delen via emailadres: info@schelhaas.com. Schelhaas Makelaardij behoudt het recht voor om in overleg met verkoper(s) de biedingsprocedure tussentijds aan te passen.

Onderhandeling

U bent pas in onderhandeling wanneer de verkopende makelaar een tegenvoorstel doet of u nadrukkelijk aangeeft dat u in onderhandeling bent. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar u aangeeft dat hij/ zij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Voorbehouden

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat direct bij de bieding kenbaar te maken.

Koopovereenkomst en waarborgsom - bankgarantie

Een koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn geworden over alle zaken die voor de koop van toepassing zijn (bijvoorbeeld: prijs, splitsing koopsom, ontbindende voorwaarden, opleveringstermijn en juridische levering.). Door Schelhaas Makelaardij zal de koop schriftelijk in een koopovereenkomst worden vastgelegd. Hierin kan o.a. opgenomen worden, de verplichting voor koper tot het storen van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie ter grootte van tien procent van de koopsom.

Overdrachtsbelasting

Denk ook aan de verschillende tarieven overdrachtsbelasting. Zo werkt de fiscus op dit moment met een laag tarief overdrachtsbelasting op woningen en een hoog tarief op onder andere agrarische grond met - gebouwen, bedrijfsonroerend goed en recreatief vastgoed. In veel gevallen kan de landbouwwijstelling worden toegepast op de aankoop van percelen cultuurgrond. Ook is het soms mogelijk om een agrarisch bedrijf mee te laten draaien in een kavelruil.

Cliëntenonderzoek

In het kader van de wet ter voorkoming van witwassen en terrorisme Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (hierna: Wwft) dient de verkoopmakelaar zowel zijn opdrachtgever als de wederpartij van zijn opdrachtgever aan een cliëntenonderzoek te onderwerpen. Wanneer u het onroerend goed wenst te kopen bent u verplicht om de in het kader van het cliëntenonderzoek benodigde gegevens te verstrekken. Het is niet mogelijk om een koopovereenkomst te sluiten wanneer het cliëntenonderzoek niet is voltooid of wanneer uit het cliëntenonderzoek blijkt dat het sluiten van de koopovereenkomst – gelet op het in de Wwft bepaalde – een onacceptabel risico oplevert.

Tot slot - disclaimer

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld, mede aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens. Ten aanzien van de juistheid daarvan kan door Schelhaas Makelaardij B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Ons team

Maak kennis met de gezichten van team Schelhaas, een professioneel team met passie voor en ervaring in het vak. Ons makelaarskantoor, gevestigd in Hoogeveen, wordt gerund door een 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 en 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.



50 jaar Schelhaas Makelaardij

Schelhaas makelaardij is al 50 jaar specialist op het gebied van landelijk wonen en agrarisch vastgoed en is actief in heel Noord-Nederland.

Inmiddels zijn wij gegroeid naar een kantoor met 15 enthousiaste en betrokken medewerkers met ieder zijn of haar eigen kennis, ervaring en achtergrond. Wij hebben ons team de afgelopen jaren versterkt met jonge medewerkers die ervoor willen gaan. Samen met de ervaren makelaars vormen we een sterk en hecht team die intensief met elkaar samenwerken en scherp houden.

Als vastgoed deskundigen en taxateurs blijven wij uiteraard continu op de hoogte van alle ontwikkelingen om u zo goed mogelijk te kunnen adviseren.

Graag staan wij voor u klaar met al onze expertise. Uiteraard zijn wij daarbij altijd onafhankelijk en staan we voor uw belangen.

Kortom, Schelhaas Makelaardij:
Uw betrokken makelaar



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