



De Koning & Witzier

Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige



Blokland 52, Nieuwveen

Situering:

Nieuwveen, gelegen in de gemeente Nieuwkoop, Zuid-Holland, biedt een unieke combinatie van rust en recreatie. Dit dorp is de ideale plek voor mensen die houden van natuur en buitenleven, maar toch dicht bij stedelijke voorzieningen willen zijn.

Nieuwveen biedt diverse voorzieningen:

- **Winkels:** In het centrum van Nieuwveen vind je een grote supermarkt, een slagerij, een bakker en diverse andere winkels
- **Zorg:** Er zijn verschillende zorgvoorzieningen beschikbaar, waaronder huisartsenpraktijken en apotheken
- **Onderwijs:** Er zijn basisscholen in de buurt, wat het dorp geschikt maakt voor gezinnen met jonge kinderen

Voor meer en grotere voorzieningen kan worden uitgeweken naar Alphen aan den Rijn. Deze plaats ligt op ca. 20 minuten rijden.

Algemene informatie:

Aan Blokland in Nieuwveen ligt dit erfperceel met woonhuis en diverse opstallen welke nu in gebruik zijn als pensionstalling. Het totale perceel is 31.590 m² waarvan ca. 2 ha cultuurgrond is welke achter het bedrijfserf ligt.

Het woonhuis is nu ingericht met twee woningen wat een gebruik voor meerdere gezinnen of eventueel mantelzorg mogelijk maakt.

Het bedrijfserf met opstallen is zoals omschreven nu ingericht als pensionstalling. Naast de opstallen is er, een langeerpiste aanwezig, een buitenrijbaan met een eb/vloed bodem, een overdekte stapmolen en op het land diverse paddocks.

Mocht u juist een ruimte in het buitengebied zoeken waar u kunt wonen en tegelijk ruimte nodig hebben op een centrale plek, dan is dit ook een ideale plek.

Woonhuis:

Het woonhuis, genaamd Odessa, is gebouwd in het jaar 1936 en heeft een inhoud van ca. 1.500 m³. De woning betreft een gemeentelijk monument en is de afgelopen jaren aan de binnenzijde gerenoveerd.

In het woonhuis zijn onder één dak twee woningen gerealiseerd wat de boerderij geschikt maakt voor een dubbele bewoning voor bijvoorbeeld twee gezinnen of voor mantelzorg.

De woning is gebouwd van opgemetselde gevels, een pannen gedekt dak met daaronder een houten dakconstructie. De woning is rondom voorzien van houten kozijnen met gedeeltelijk dubbelglas. Beide woningen worden verwarmd met een cv-ketel.

- **De woning aan de voorkant heeft de volgende indeling:**

Vanaf het erf komt u binnen in de hal die toegang geeft tot de ruime woonkamer met vrij uitzicht, de woonkeuken, toilet en badkamer. Via een opgaande trap vanuit de hal is de verdieping te bereiken. Op de verdieping is nu een overloop en twee slaapkamers. Verder wordt er op de verdieping nog verbouwd.

- **De woning aan de achterkant heeft de volgende indeling:**

Vanaf het bedrijfserf komt u achterin het woonhuis in de hal binnen. Direct aan de linkerkant vindt u een ruime werkkamer. Als u doorloopt komt u in de keuken met aansluitend de ruime woonkamer met uitzicht op de achterliggende polder. Verder is op de begane grond een slaapkamer met aansluitend de badkamer.

Achter het woonhuis bevindt zich de huisstal. In de huisstal zijn 5 paardenstallen.





Pensionstal:

De pensionstal is gebouwd in 1974. De afmetingen van de pensionstal zijn ca. 37 meter lang en ca. 24 meter breed. De oppervlakte van stal 2 is ca. 888 m².

De pensionstal is gebouwd van deels betonelementen gevels en topgevels van staal, stalen spanten een asbestvrij golfplaten dak.

De pensionstal is voor meerdere doeleinden in gebruik. Aan de randen staan 14 paardenstallen. Daarnaast is er een zadelkamer en 3 zadelplaatsen. Voorin de stal is een kantine ingericht. In het midden van de stal is er een binnen rijbaan van 12m breed en 25m lang met zand bedekt. Daarnaast zijn er een aantal afsputplaatsen voor de paarden.



Pensionstal 2:

De pensionstal is gebouwd in 1938. De afmetingen van de pensionstal zijn ca. 30 meter lang en ca. 18 meter breed. De oppervlakte van de pensionstal is ca. 540 m². De pensionstal heeft een vrije overspanning. De pensionstal is zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde toegankelijk met schuifdeuren.

De pensionstal is gebouwd van gemetselde gevels, stalen spanten en een asbestgolfplaten dak. In de pensionstal ligt een betonvloer. In de schuur zit een tussenmuur welke twee delen van elkaar scheidt. In de pensionstal staan nu 17 paardenstallen.

Achter de pensionstal staan 6 paardenstallen gebouwd van beton en afgetimmerd met hout.



Opslagschuur:

Voor op het bedrijfserf staat de werktuigenberging. Deze heeft een oppervlakte van ca. 90 m². De werktuigenberging is gebouwd van stalen spanten, een gemetselde plint met daarboven damwandprofielplaten gevels en een asbestgolfplaten dak. De schuur wordt gebruikt ten behoeve van hooi – en stro opslag.



Aanwezige voorzieningen:

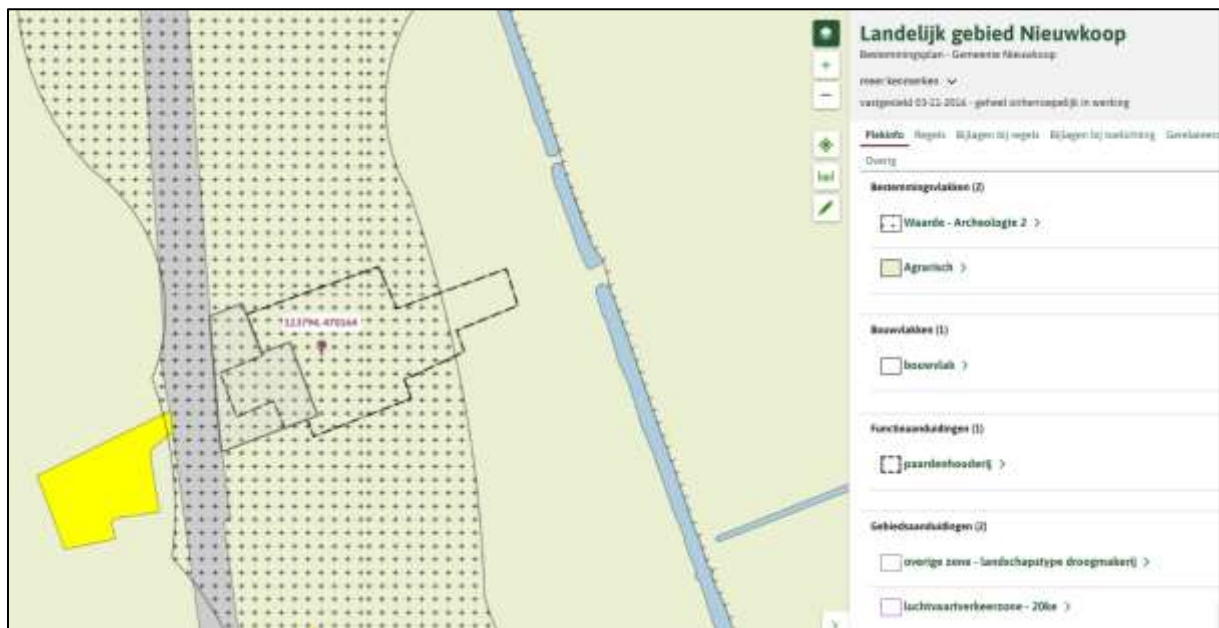
- **Buitenrijbaan:** De buitenrijbaan is ca. 60 meter lang en ca. 20 meter breed. De buitenrijbaan is voorzien van een zandbodem met een eb/vloed systeem. De buitenrijbaan wordt verlicht met ledverlichting welke in 2025 vernieuwd is.
- **Stapmolen:** Achter de pensionstallen staat een stapmolen voor 6 paarden welke overdekt is.
- **Longeerpiste:** Op het bedrijfserf is een langeerpiste met een zandbodem en een diameter van 20 meter.
- **Paddocks:** De cultuurgrond is ingericht met diverse paddocks.
- **Mestplaat:** Achter de pensionstal ligt een ronde mestplaat met een betonwand van ca. 1 meter hoog.
- **Parkeergelegenheid:** Naast de pensionstal is parkeergelegenheid voor paardentrailers en bezoekers van de pensionstallen.





De huidige bestemming is Agrarisch met Waarde – Archeologie 2. Op het bouwvlak rust een functie aanduiding paardenhouderij. De gebiedsaanduidingen zijn landschapstype droogmakerij en luchtvaartverkeerszone.

Naast de informatie over de mogelijkheden van de huidige bestemming zijn er in het bestemmingsplan ook diverse vervolgfuncties opgenomen, zoals een woonbestemming, bedrijfsbestemming of een agrarisch aanverwant bedrijf.



Kadastrale informatie:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Nieuwveen	E	1252	0.38.30 ha
Nieuwveen	E	1253	2.77.60 ha
Totaal:			3.15.90 ha

**Bijzonderheden:**

- In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule voor het woonhuis worden opgenomen.
- In de eigendomsakte is een erfdienstbaarheid van weg opgenomen voor het naastgelegen perceel. Aangezien dit perceel ook een eigen ontsluiting heeft op Blokland zal hier geen gebruik van worden gemaakt.
- De verplichting dat de achterliggende cultuurgrond agrarisch gebruikt blijft worden vanwege de vrijstelling van de overdrachtsbelasting welke in 2022 is aangevraagd wordt met een kettingbeding doorgelegd aan koper.
- Het woonhuis met aangrenzend zomerhuis is een gemeentelijk monument.
- Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst, op het moment dat de opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van een gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.

Vraagprijs:

De vraagprijs is op aanvraag en op te vragen bij onderstaand behandelend makelaars.

Contactpersonen:

De behandelend makelaars zijn:



Niek Doelman
06 53 64 10 01
n.doelman@koningwitzier.nl
De Koning & Witzier makelaars



Pieter Doelman
06 36 48 37 70
p.doelman@koningwitzier.nl
De Koning & Witzier makelaars