

STIELTJESKANAAL

Ossehaarseweg 11 a



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-taxateur Agrarisch & Landelijk vastgoed:

Paul van 't Veer

p.vantveer@schelhaas.com

06-14 03 33 03



Inhoud

4 Het bedrijf

6 De stallen

16 Samenvatting

18 Plattegrond

24 Hoe nu verder?

27 Ons team



Het bedrijf

Een professioneel paardenbedrijf met NB-vergunning voor 80 volwassen paarden en 66 paarden in opfok.
Dubbele rijhal en diverse faciliteiten. Totaal groot 05.07.21 hectare.

Dit betreft een unieke kans! Een functioneel opgezet, riant en verduurzaamd paardenbedrijf met volledige vergunning.
Inpandige woning, ruim 60 paardenboxen en diverse groepshokken. Rijhal, tweede (kleinere) rijhal, stapmolen, dubbele rijbaan buiten, longecirkel, paddocks en weiland.

Ligging:

Het object is gelegen aan een rustige, alleen voor bestemmingsverkeer geschikte weg in Stieltjeskanaal, onder de rook van vestingstad Coevorden. Een mooie leef- en werkomgeving met goede verbindingen naar de Twentse paardensport, Duitsland en het noorden van Nederland. In de directe regio zijn wekelijkse concoursen en diverse paardenevenementen.





De stallen



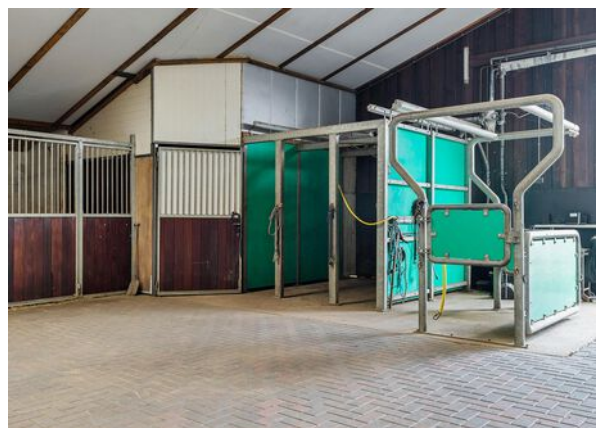
Stal 1:

Voor op het terrein staat een ruime hal welke in 2003 is uitgebouwd en deels gerenoveerd. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime inpandige woning met energielabel A++++. De woning is in 2022 vergroot met een extra leefruimte en grote bijkeuken. Voorzien van hardhouten kozijnen en verwarming middels biomassaketel van 40 kWh met buffervat. De woning heeft op de eerste verdieping twee slaapkamers en een badkamer.

De stal is voorzien van 18 paardenboxen (allen ruim 12 m²), 4 grote boxen en diverse groepshokken. Verder aanwezig een kantine, appartement, wasplaats, opvoelbox en en bergruimte. Zadelkamer, sanitaire voorzieningen, werkplaats en kleine rijhal van 12 x 24. Betreft een zeer functionele stal met korte looplijnen en gemakkelijk machinaal te bereiken boxen en (voer)gangen.

Stal 2:

Naast stal 1 staat een in 2008 gebouwde riante hal welke is voorzien van 34 paardenboxen, diverse groepshokken en een rijhal van 20 x 40. De rijhal is relatief eenvoudig intern om te bouwen naar 20 x 60





De rijhal



Voorzieningen

Buitenbak:

De eerste rijbak is voorzien van een goede zandbodem met vlokken en nette houten omheining. De rijbak is ca. 35 x 40 m. De tweede rijbak, groot 45 x 55, heeft ook een zandbodem voorzien van vlokken en nette houten omheining.

Overige voorzieningen:

Het erf is voorzien van ruime erfverharding welke grotendeels bestaat uit asfalt en betonklinkers. Daarnaast is er een opslagplaats voor vaste mest.

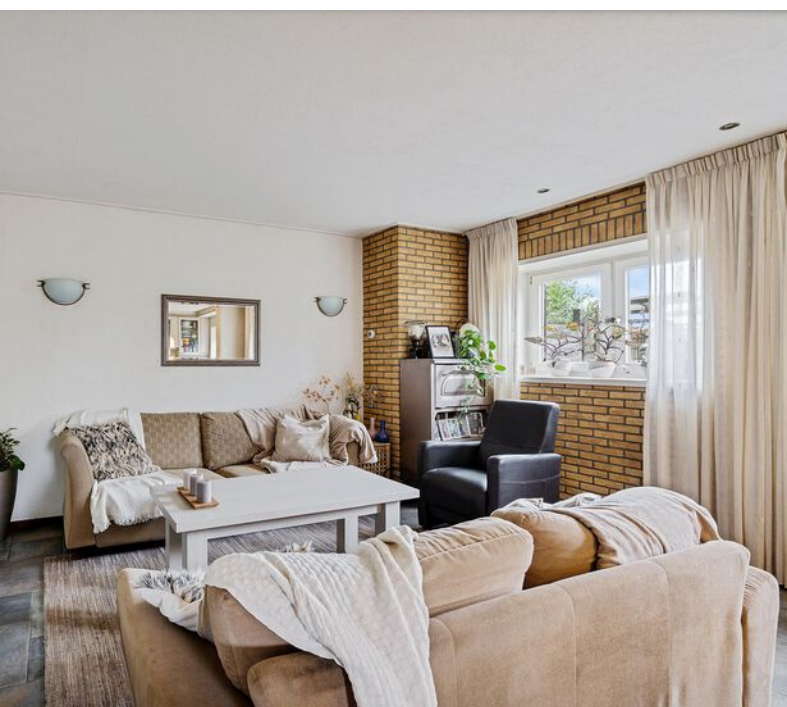
Vier paards stapmolen uit 2010.

Elf paddocks, allen voorzien van nieuwe houten omheining.





Binnenkijken

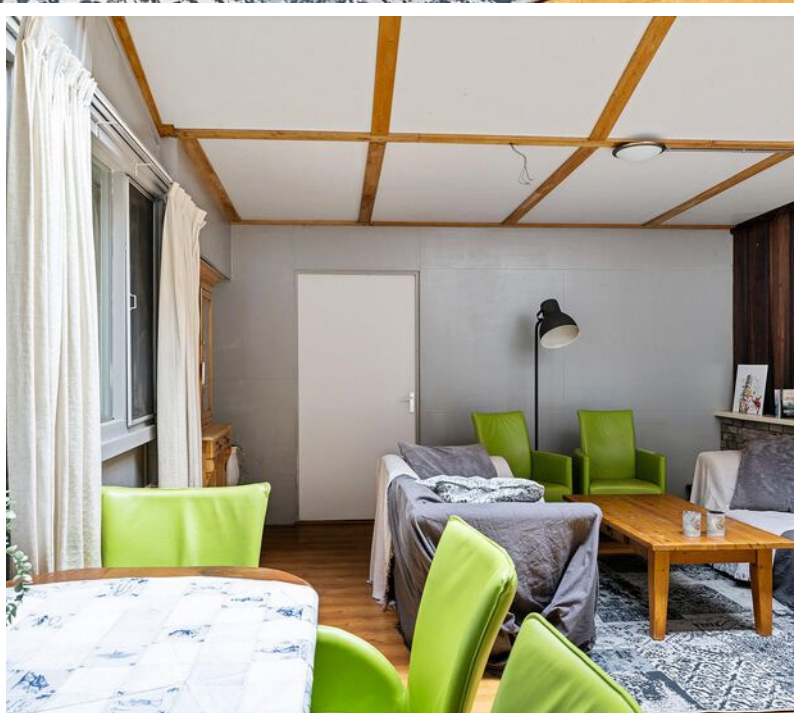
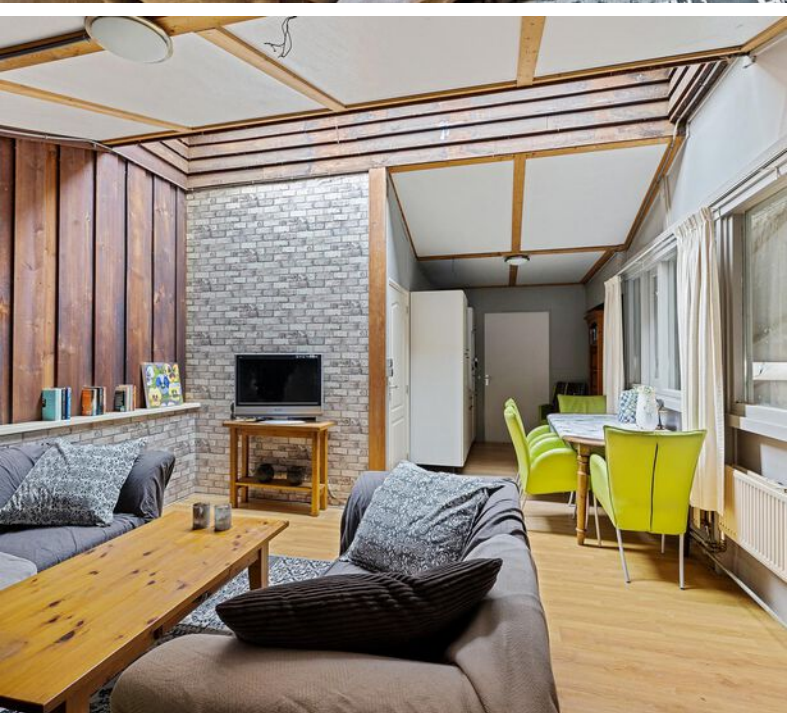




Bedrijfsruimte



Appartement



Samenvatting

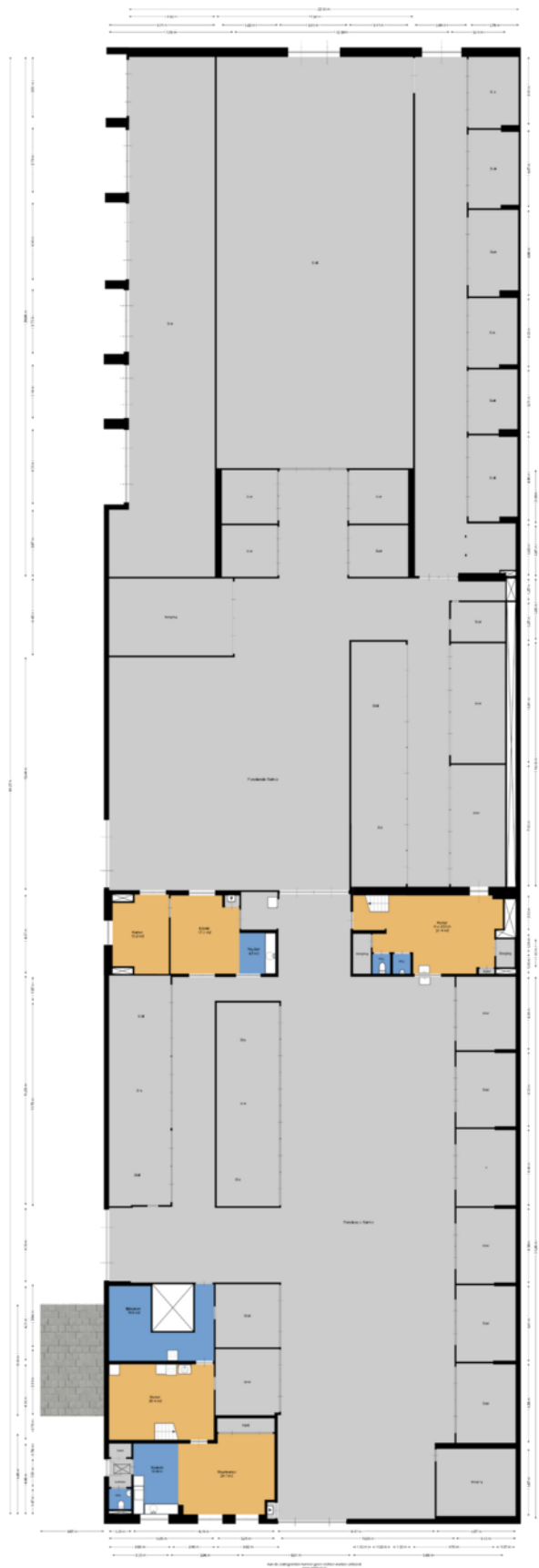
- NB-vergunning voor 80 volwassen paarden en 66 paarden in opfok
- Inpandige woning met energielabel A++++
- Vergunning afgegeven voor de bouw van een woning met dierenartspraktijk
- Totaal 05.07.21 hectare
- Het gehele weiland is volledig met hout omheind. Op de bodemkaart staat deze grond grotendeels aangeduid Gooreerdgronden; lemig fijn zand (pZn23)
- Bestemmingsplan Buitengebied.
- Agrarisch met functieaanduiding paardenhouderij
- Stal 1 heeft een klein gedeelte asbesthoudende golfplaten dakbedekking
- Dubbele rijhal
- Twee rijbanen buiten
- Ruim 60 paardenboxen en diverse groepshokken
- Stapmolen
- Longeercirkel
- 11 Paddocks met nieuwe omheining
- Kantine en appartement
- 54 Zonnepanelen, 18.700 Wp.
- Aanwezige roerende zaken eventueel ter overname
- Het bedrijf valt in de BTW-regeling en wordt als zodanig overgedragen



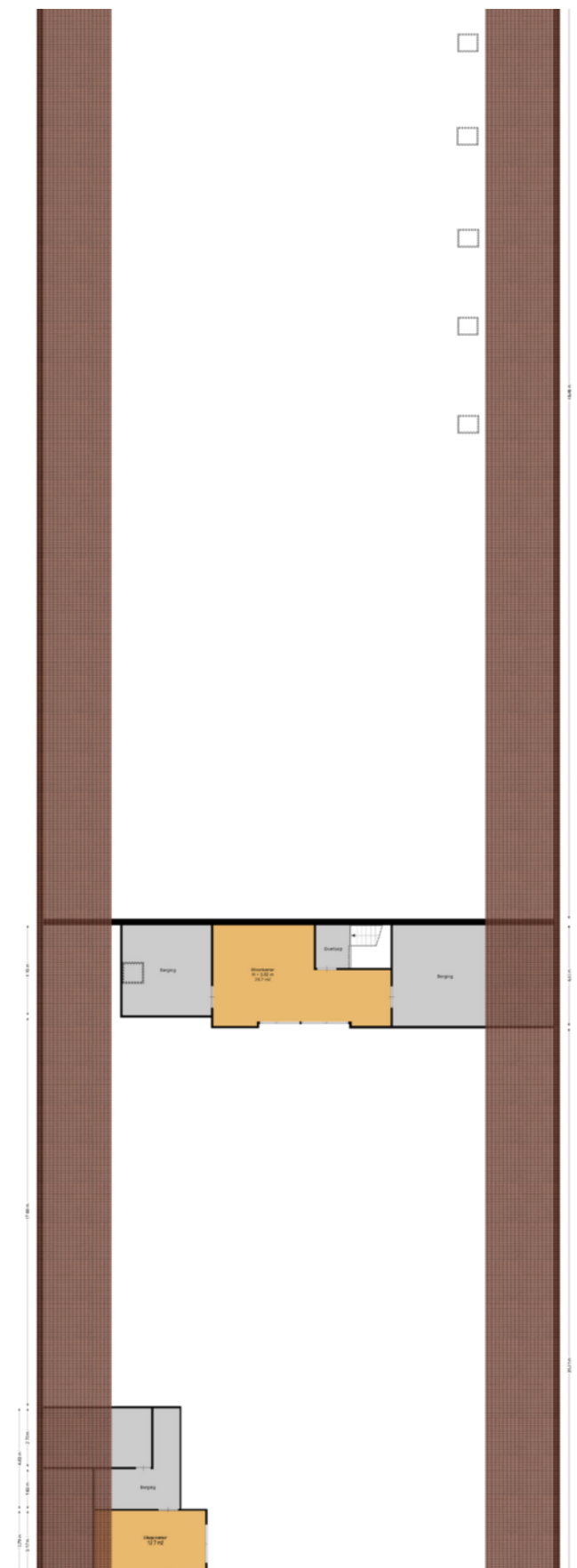
Bent u al verkocht?

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

Plattegrond



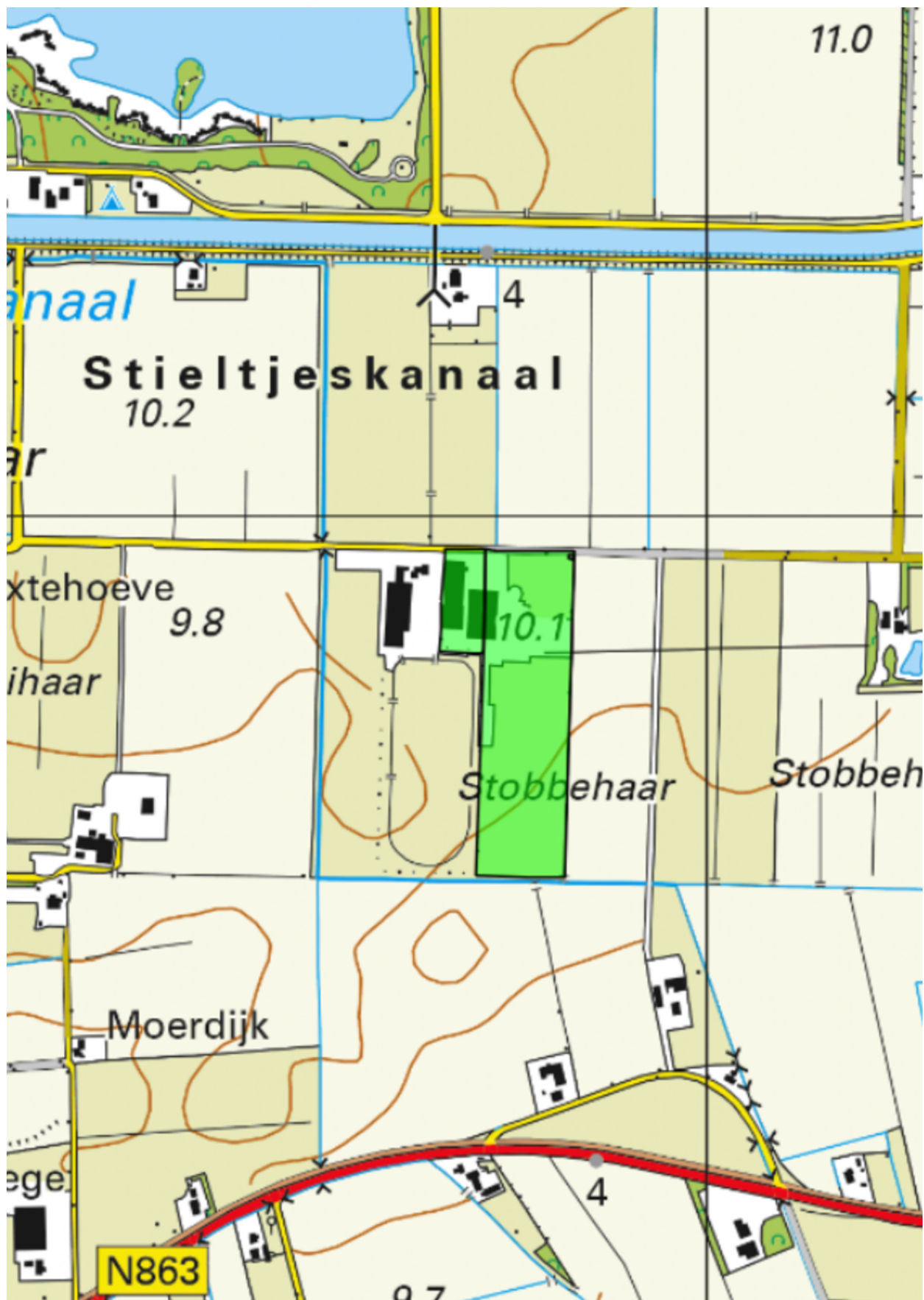
Plattegrond



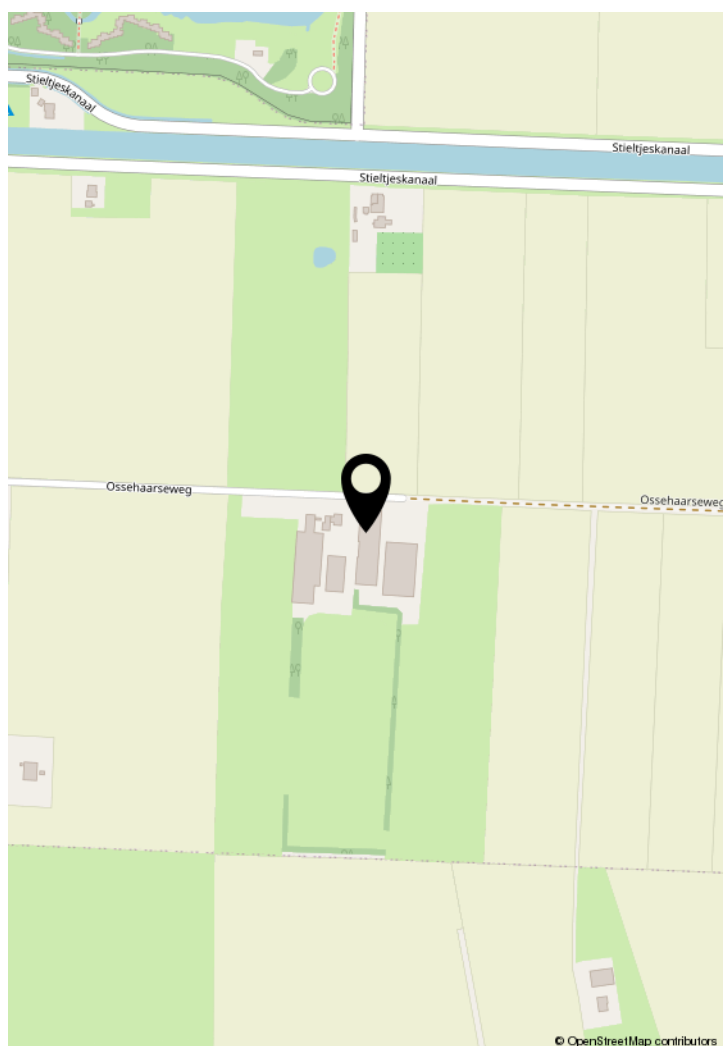
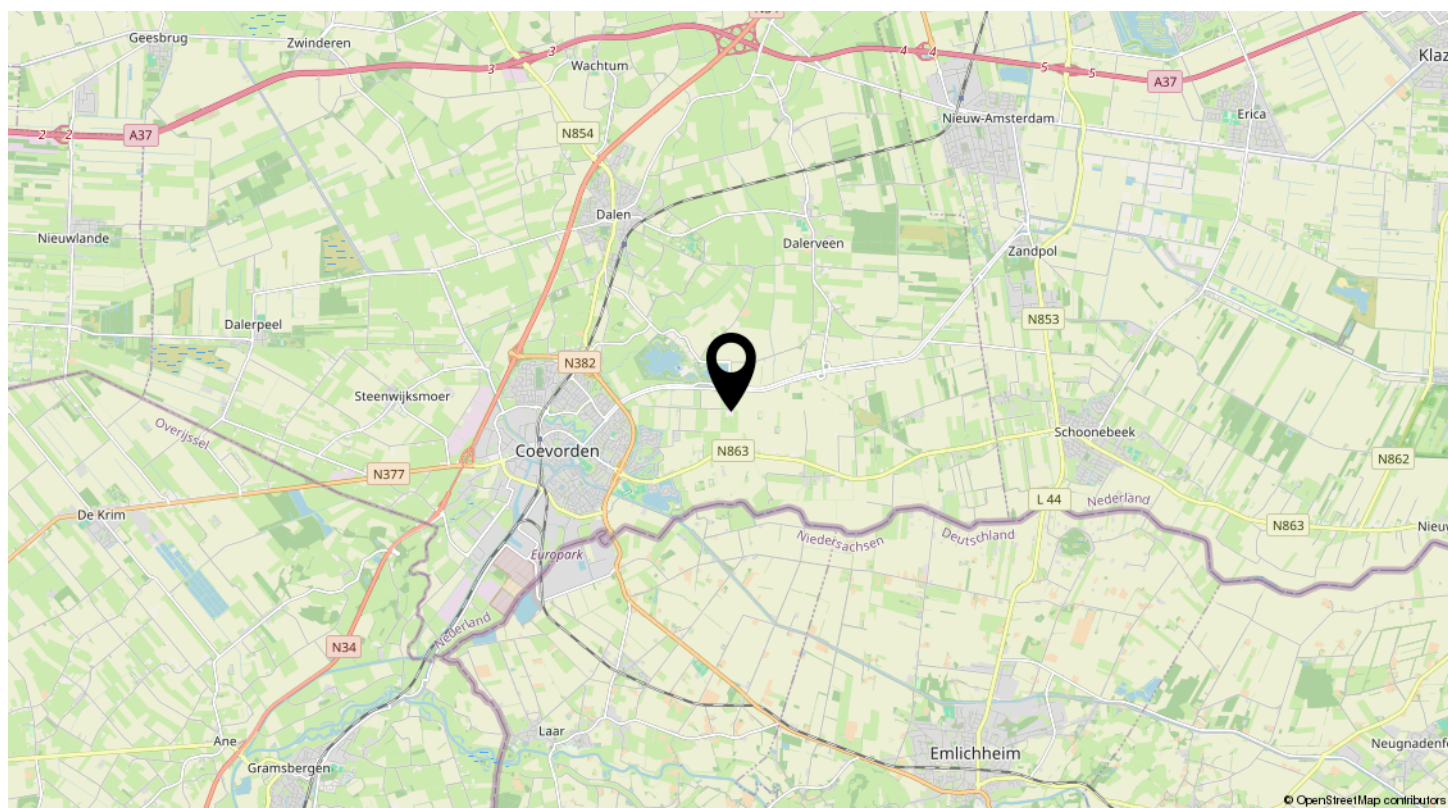
GEO WEB kaart



Topografische kaart



Locatie



*Gelegen in
Stieltjeskanaal, aan
de rand van de stad
Coevorden*



Wonen en werken in Coevorden

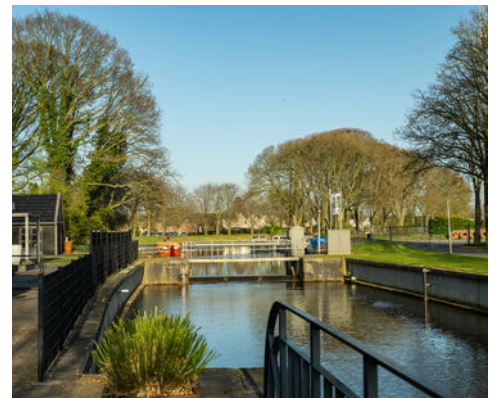


Stieltjeskanaal is een buurtschap in de gemeente Coevorden en heeft ongeveer 250 inwoners.

Stieltjeskanaal is een kanaal, aangelegd tussen 1882 en 1884, dat loopt van de stadsgracht van Coevorden naar de Verlengde Hoogeveense Vaart in Nieuw-Amsterdam. Je vaart vanaf het kanaal zo de binnenstad van Coevorden in.

Op ongeveer 10 automiunten ligt Coevorden,. Een stad met een rijke historie en een levendige binnenstad met veel karakteristieke, historische panden. Ook hier staat het enige kasteel van Drenthe,.

Door de veelzijdigheid van de regio is het een fijne en heerlijke plek om te wonen en werken en te recreëren. De omgeving leent zich ook uitstekend voor fietsen, wandelen e.d.



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.

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 bidder 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