

RUINEN

Hees 2



Schelhaas
uw betrokken makelaar



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:

ing. Jan Tjeerdsma

j.tjeerdsma@schelhaas.com

06-54 35 38 28



Inhoud

- 4** Het bedrijf
- 6** Gebouwen
- 16** De woning
- 30** Plattegronden
- 34** Hoe nu verder?
- 36** Ons team



Het bedrijf

Het betreft een (voormalig) melkveebedrijf / jongvee opfokbedrijf bestaande uit een mooi vrij gelegen rietgedekte boerderij met aangebouwde rietgedekte schuur en aangebouwde Hollandse stal, een vrijstaande ligboxenstal, een kleine machineberging, erfverhardingen, sleufsilos, mestopslag en verdere aanhorigheden.

Aangebouwde stallen met voormalige kantoorruimte:

Aan de boerderij is een traditionele rietgedekte schuur gebouwd. De schuur bevat een voormalig betegeld tanklokaal met eigen waterinstallatie. Verder is er een voormalige ruime garage met een zoldering welke geheel is omgebouwd tot een beautysalon bestaande uit een entree met hal, werkkamer/ kantoor, keuken, magazijn en toilet met urinoir.

In het achterste gedeelte van de schuur bevindt zich een werkplaats, opgetrokken in hout op een stenen voet. Voorzien van een werkbank en een aparte berging met doorgang naar het woongedeelte en een doorgang naar de aangebouwde voormalige Hollandse stal. Het totaal is groot 155 m².

Hollandse stal:

Aan het hoofdgebouw is verder een voormalige Hollandse stal gebouwd voorzien van drijfmest groepen met stalen roosters en een voergang in het midden. Door de redelijke vrije hoogte is de schuur toegankelijk voor niet te grote landbouwmachines. De zijgevel is deels verwijderd en er is een extra overkapping gemaakt zonder vergunning. De schuur wordt thans gebruikt als machineberging en opslagruimte.

Ligboxenstal:

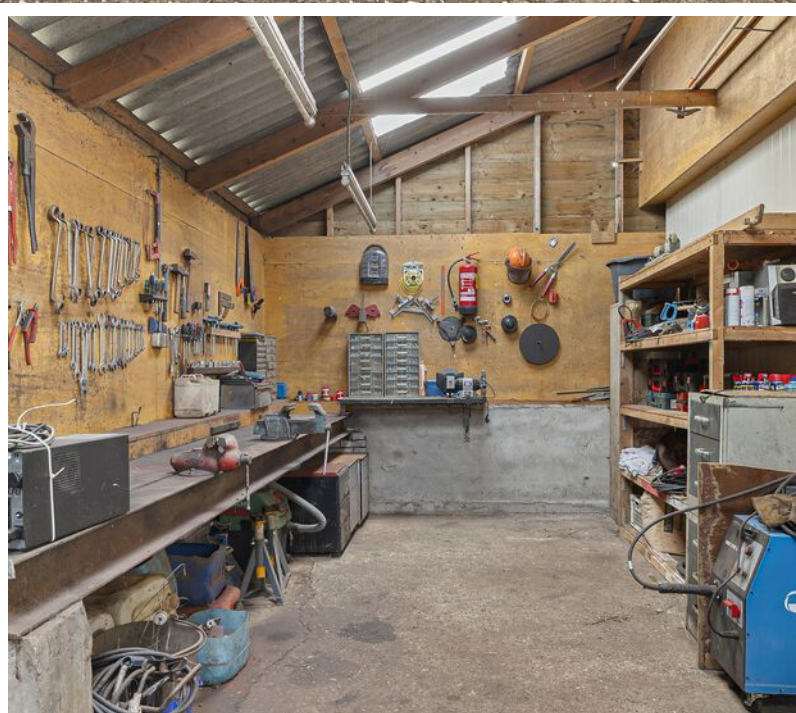
Achter de boerderij staat een 1 + 2 rijige U-ligboxenstal van 1989, groot 644 m². De stal is voorzien van een voergang met zelfsluitende Engelse voerhekken, houten schuifdeuren, plaat roostervloeren, 75 verhoogde ligplaatsen voor de koeien met deels rubbermatten, zwevende box afscheidingen, twee krachtvoerstations welke buitengebruik zijn, een koepel nok en zijkleppen voor de ventilatie. Voor in de stal is een ruimte waar voorheen de 2 x 6 open tandem melkstal zich bevond. De melk werd via een ondergrondse leiding naar de melktank in de boerderij gepompt.

Bijschuur:

Achter de Hollandse stal staat een zelfgebouwde houten machineschuur bekleed met blik platen zonder een verharde vloer.



Hollandse stal





Ligboxenstal





Landbouwgronden

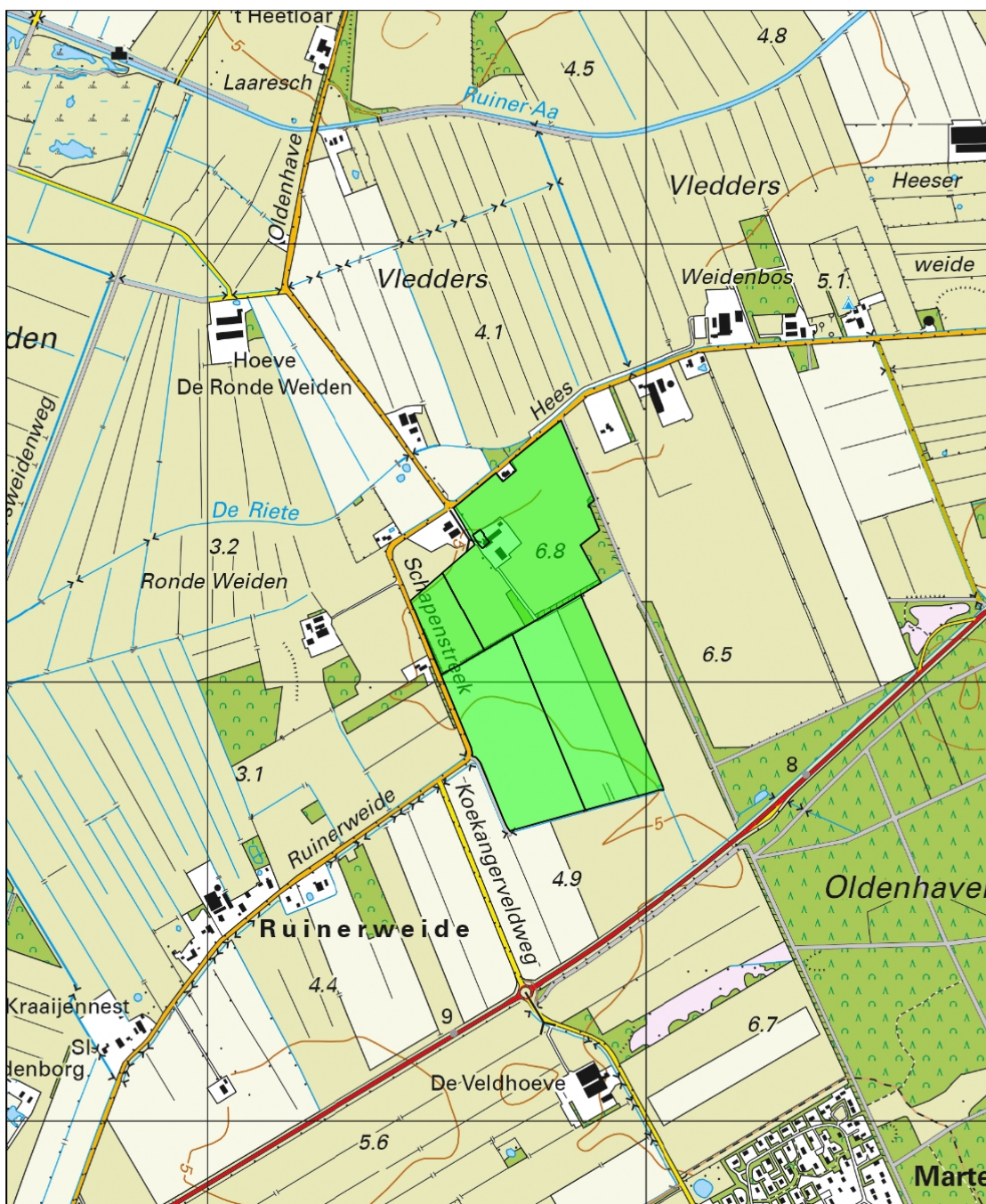
Aan de openbare weg Hees en rondom het bedrijfserf van ± 1.00 hectare ligt een mooie kavel goede zandgrond. Deze kavel past heel mooi bij de bedrijfslocatie en vormt daarmee één geheel. Dit perceel is groot 12.02.97 hectare inclusief het kavelpad naar het achterliggende perceel achter de boswal welke tot de oppervlakte behoort. De landerijen zijn voor alle akkerbouw teelten goed geschikt.

Achter de boerderij en achter de boswal ligt een goed ontsloten perceel goede zandgrond welke vanaf het erf en vanaf de openbare weg Koekangerveldweg goed bereikbaar is. Dit perceel is kadastraal groot 15.80.88 hectare. De grond wordt op de bodemkaart aangeduid als veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand, moerige podzolgronden met een humus houdend zanddek en een moerige tussenlaag

Het bedrijf zit in de B.T.W.-regeling. Bij de verkoop gaan wij ervan uit dat het bedrijf wordt overgedragen op basis van artikel 37d op de wet Omzetbelasting (de zogenaamde vestzak- broekzak regeling), hetgeen betekent dat bij de koper de gebruikelijke overdrachtskosten in rekening worden gebracht, waarna het bedrijf in de B.T.W.-regeling zit. In dit geval behoeft geen B.T.W. over de koopsom te worden betaald.



Overzichtskaart



Hees 2 te Ruinen



Geoweb versie 5.6

Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

Auteur: Schelhaas
Datum: 08-11-2024
Schaal: 1:12.000

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



Kadaster

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	RVK
Ruinen	K	611	01.99.20 ha	x
Ruinen	K	735	10.95.90 ha	x
Ruinen	K	736	00.07.87 ha	x
Ruinen	K	786	08.30.91 ha	x
Ruinen	K	788	07.49.97 ha	x

Totaal			28.83.85 ha	



Bestemming e.d.

Overig:

Stroom aansluiting: 3 x 35 Amp.

Scope keuring is aanwezig

Fosfaatrechten: exclusief fosfaatrechten.

Mest- en kuilopslag:

De totale mest opslagcapaciteit is 1.100 m³ en er is een mestopslagplaats met gierafvoer van 25 m².

De totale oppervlakte verharding voor de opslag van ruwvoer bedraagt 675 m² en bestaat uit 3 sleufsilo's van elk 30 x 7.50 m.

Erfverharding:

Het erf is voorzien van 1.600 m² verharding en bestaat uit beton en asfalt alsmede een eigen geasfalteerde toegangsweg van ca. 500 m².

Bestemming en vergunningen:

Bestemmingsplan: "Buitengebied De Wolden 2023" van de gemeente De Wolden.

Bestemming: "Agrarisch" en "Waarde – Archeologie"

Milieuvergunning: voorzien van een activiteitenbesluit Landbouw

NB-wetvergunning: voorzien van een rechtsgeldige natuurbeschermingsvergunning welke is verleend op 18-01-2016.

Omgevingsvisie Drenthe: "Landbouwgebied" van Omgevingsvisie Drenthe.

NNN: de boerderij en de landerijen vallen buiten het NNN.







De woning



De woning:

Het woongedeelte van de boerderij is gebouwd in 1946, opgetrokken in steen (spouw) en gedekt met riet. Het betreft een goed onderhouden en gerenoveerd woongedeelte als onderdeel van de grotere boerderij/geheel. De bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen liggen op ruime afstand vanaf de openbare weg met een eigen toegangsweg, verhard met asfalt. Hiermee liggen de gebouwen prachtig midden in de eigen landerijen. De woning is recent gerenoveerd en smaakvol ingericht. Een gedeelte is uitgebouwd in het schuurgedeelte met een ruime slaapkamer en volledige vloerverwarming.

Indeling:

De entree/hal met een trap naar de verdieping, een meterkast, een ruim toilet met urinoir en een doucheruimte met douchecabine en badmeubel. Een provisiekast en een zeer ruime slaapkamer op de begane grond. De woonkamer met open keuken heeft een houtkachel en vrij uitzicht over de eigen landerijen en als eyecatcher een mooie open keuken in landelijke sferen met een fraai eiland. De keuken is voorzien van een vaatwasser, oven, koelkast, kookplaat met afzuigkap. Er is tevens een buitendeur naar het terras.

Op de eerste verdieping bevindt zich een overloop met op maat gemaakte kastenwand met drie slaapkamers, twee achter elkaar bevindende slaapkamers met tussengedeelte waarvan één kamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van ramen. De andere ruime slaapkamer is voorzien van een dakkapel.



Binnen kijken







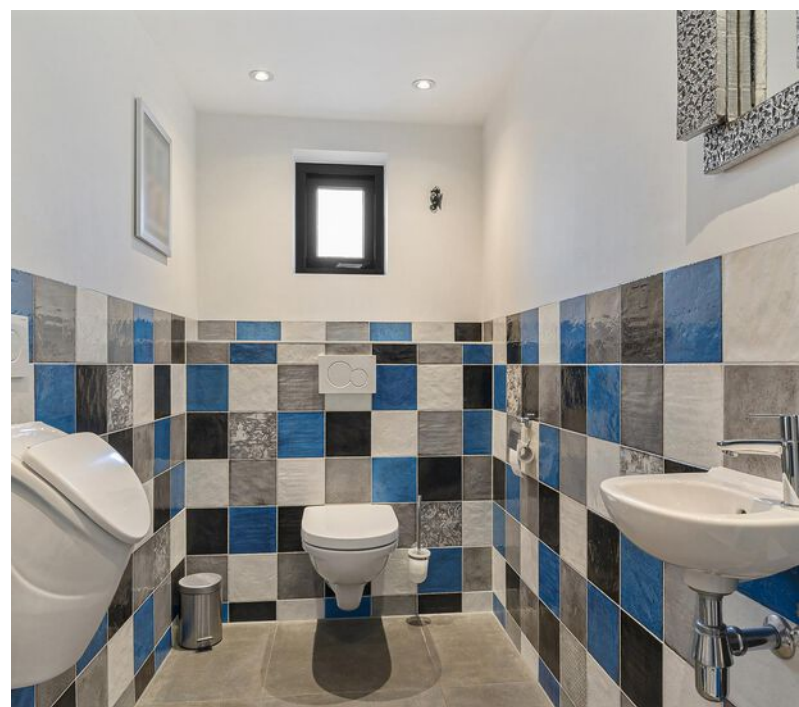


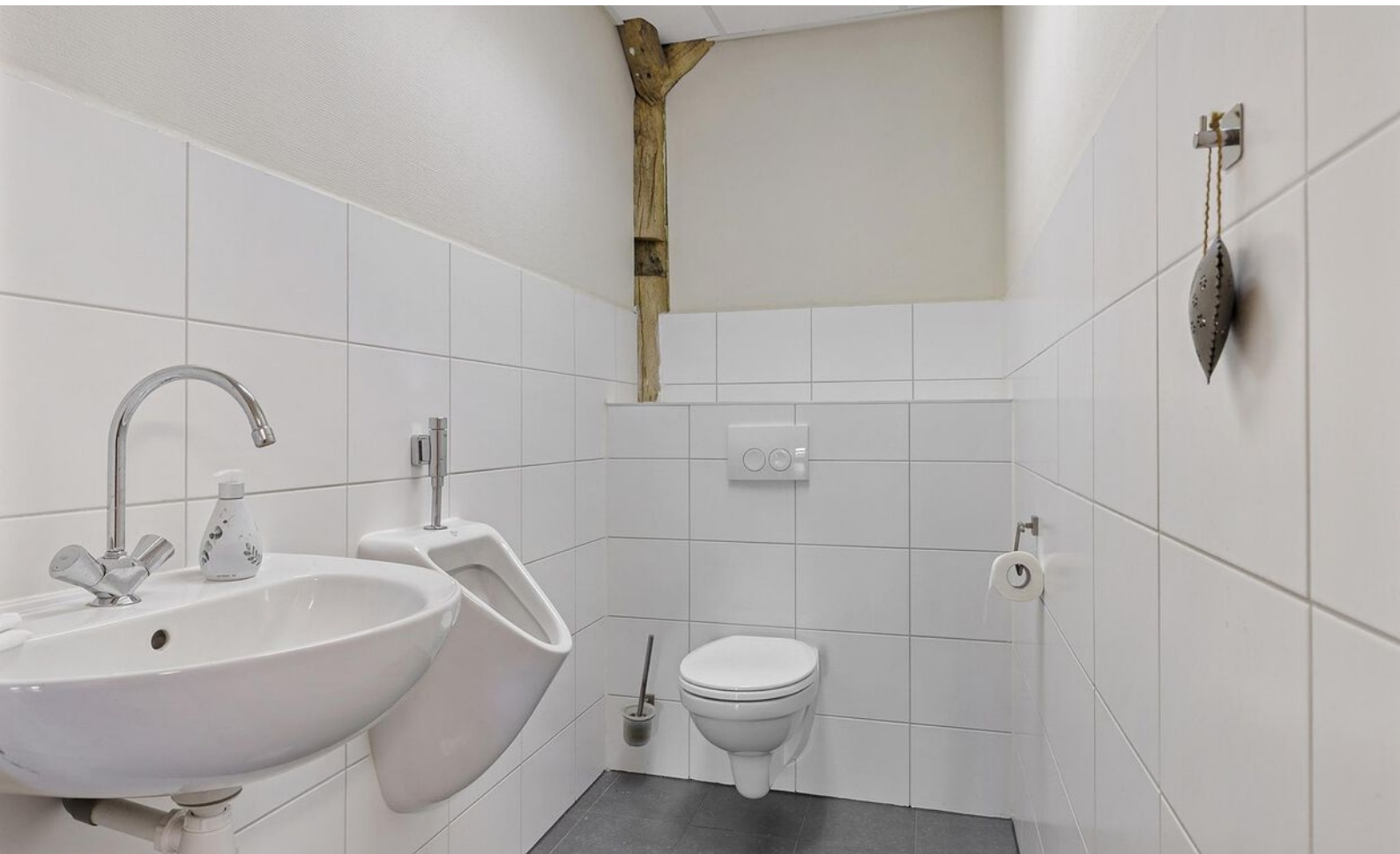




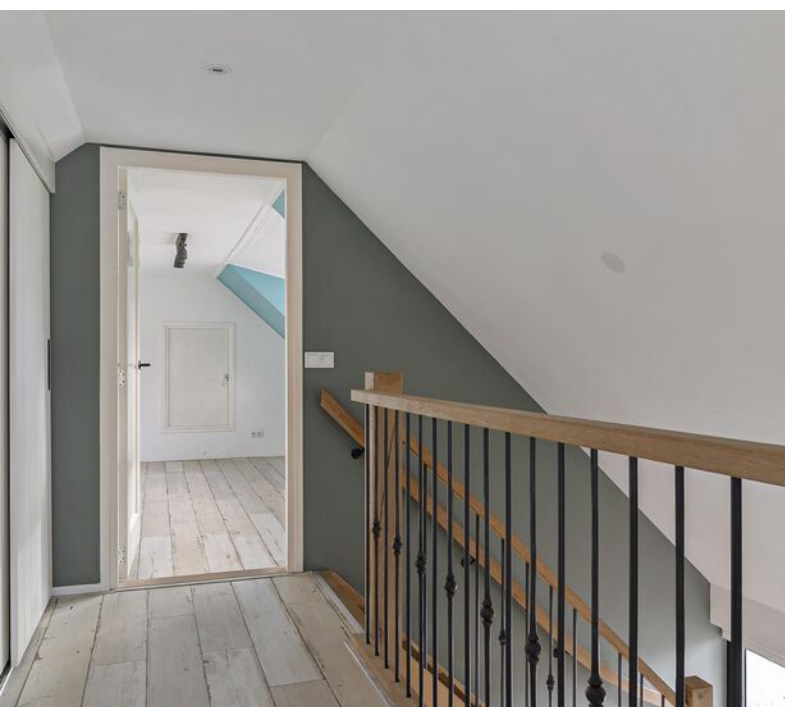






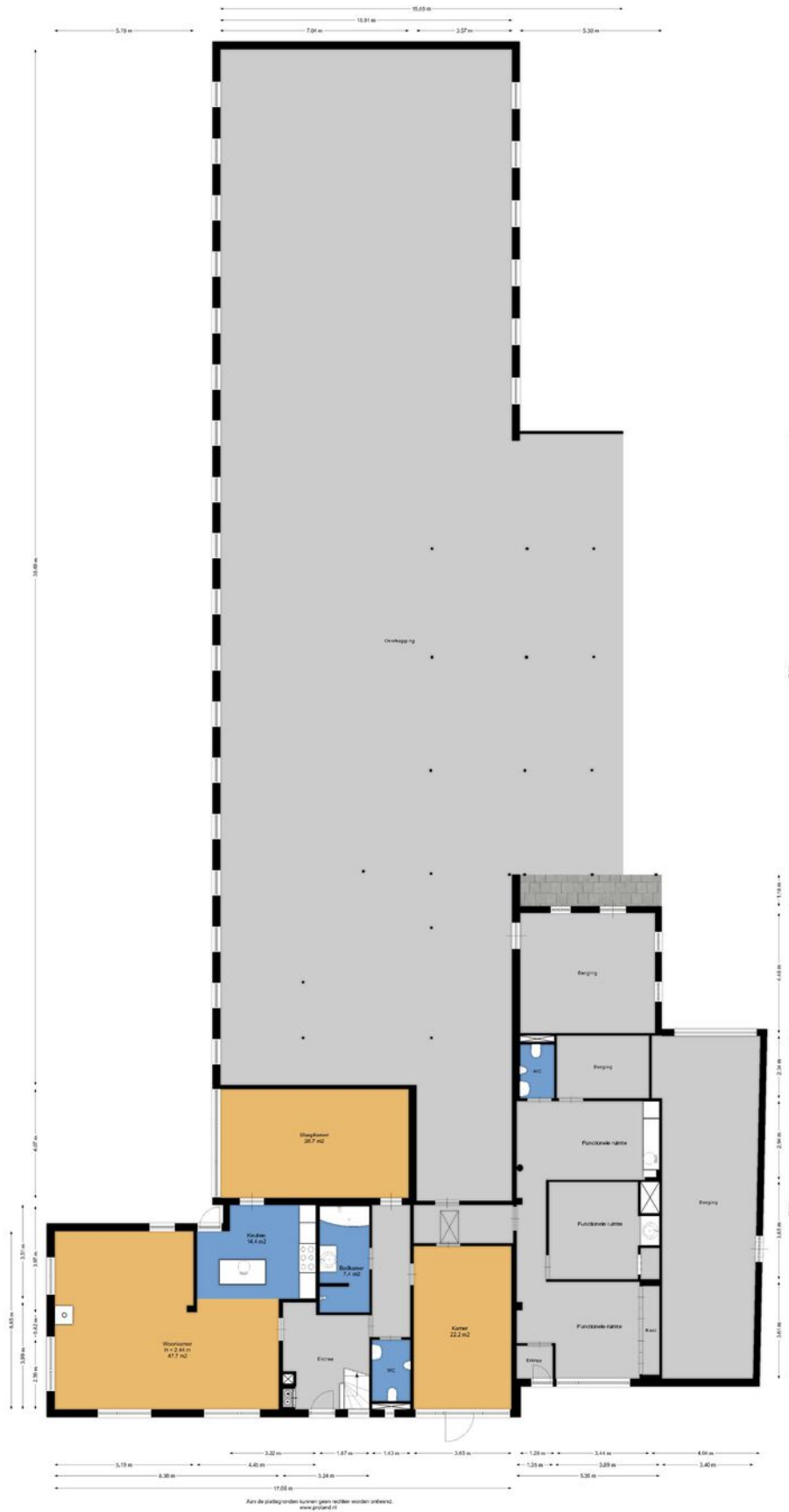


1e verdieping

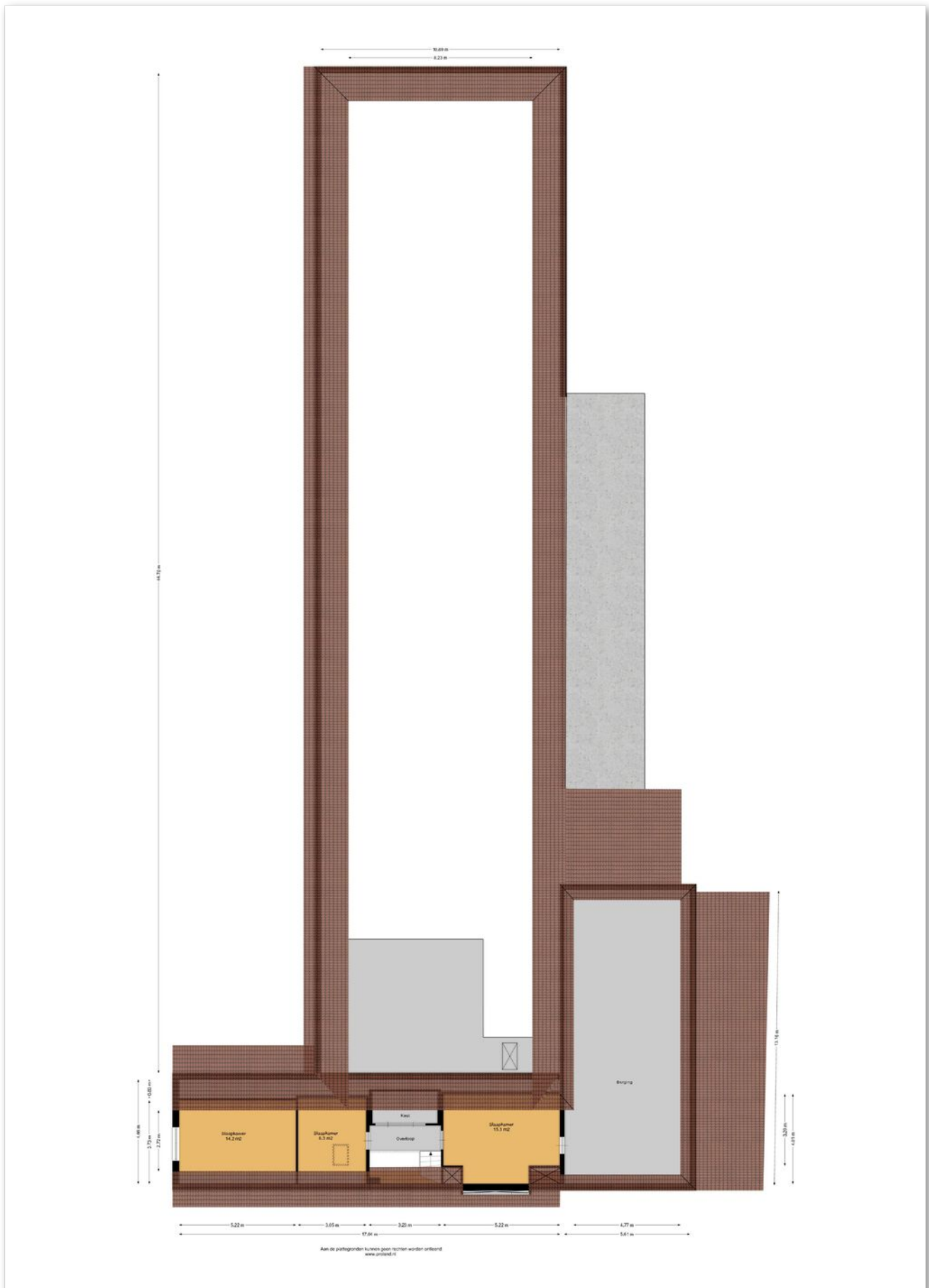




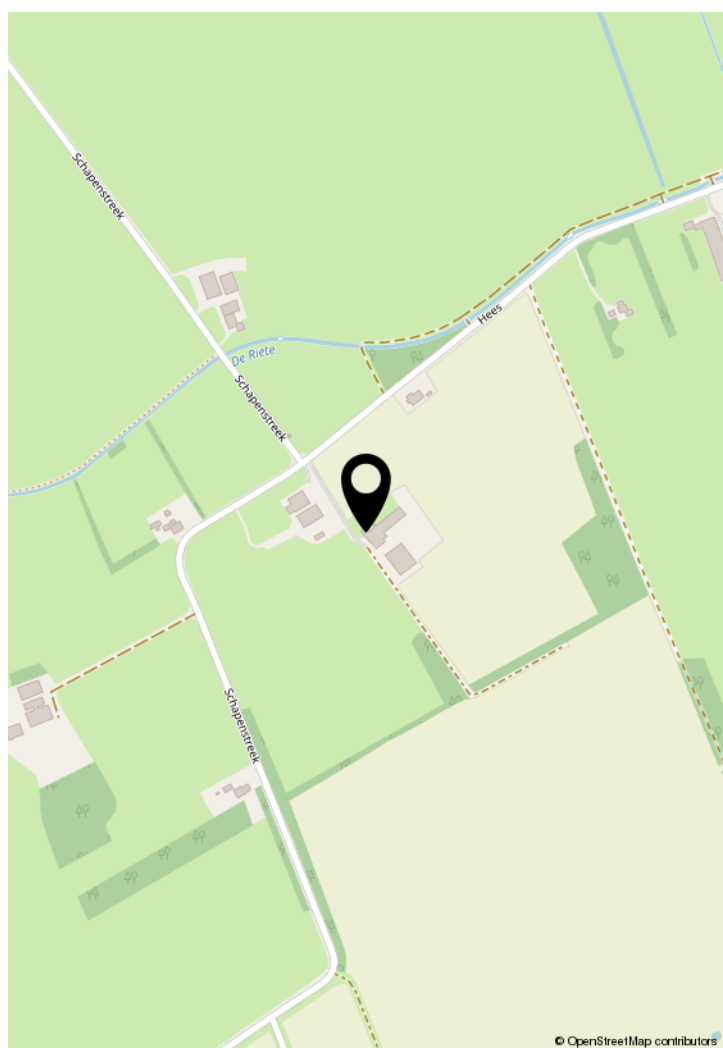
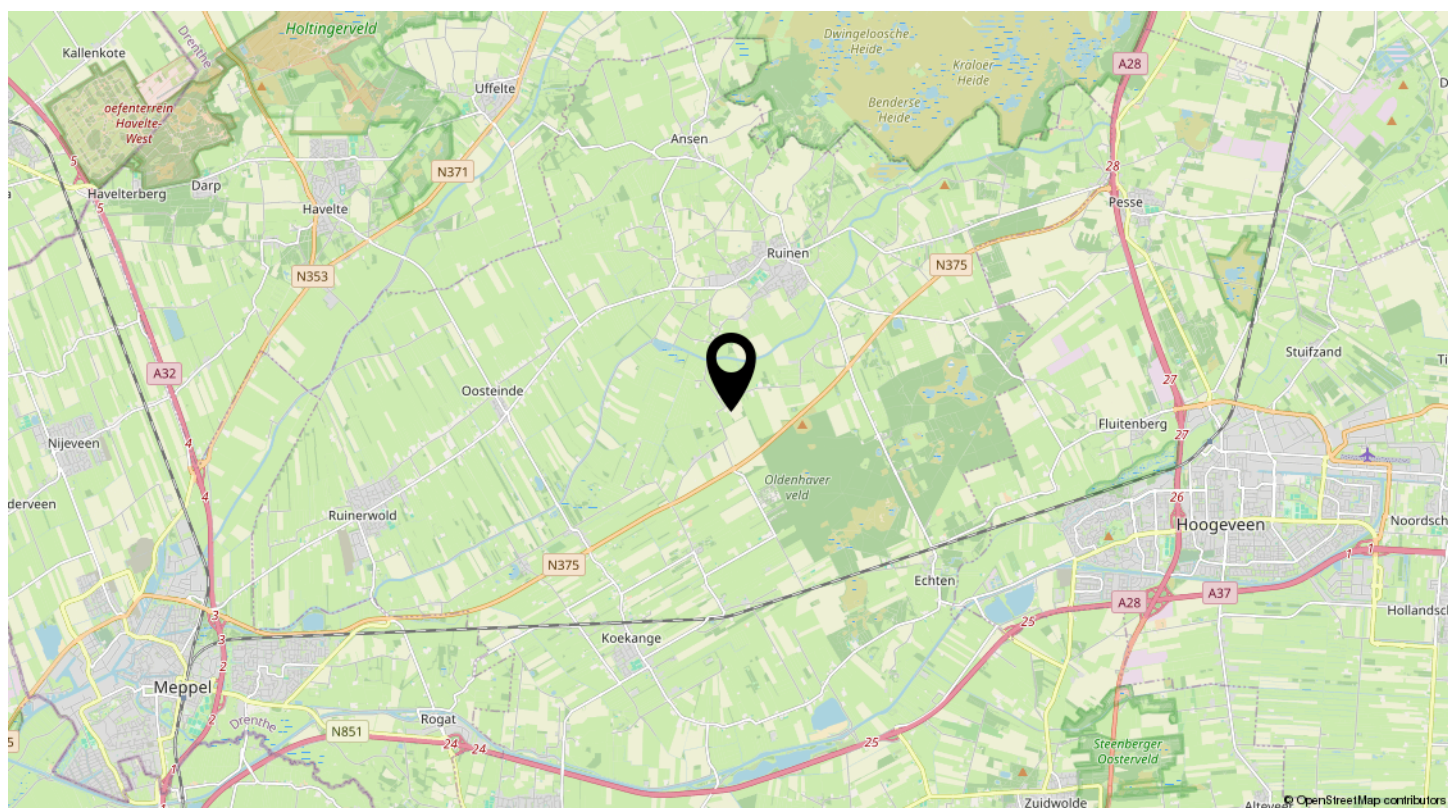
Plattegrond



Plattegrond



Locatie



*Gelegen in de streek
Hees, het
buitengebied tussen
Ruinen en Koekange.*



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 bouwkwaliteit 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 eersteieder 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.

Vorbehouden

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 storten 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 úw belangen.

Kortom, Schelhaas Makelaardij:
Uw betrokken makelaar





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