

# NIEUW-WEERDINGE

## Weerdingerkanaal ZZ 82



**Schelhaas**  
*uw betrokken makelaar*





# Welkom bij Schelhaas

**Een agrarisch bedrijf aan- of verkopen is een complex proces. Elk bedrijf beschikt over zijn eigen specifieke kenmerken en ook elke zoeker heeft zo zijn eigen wensen.**

Ons aanbod in agrarisch vastgoed varieert van melkveebedrijven, akkerbouwbedrijven, landbouwgronden, pluimveebedrijven, varkensbedrijven en vleeskalverenbedrijven. Het agrarisch onroerend goed dat wij aanbieden valt voornamelijk binnen de regio Noord-Nederland, in de provincies Drenthe, Groningen, Friesland en de kop van Overijssel.

Voor objecten in deze regio bent u bij Schelhaas Makelaardij aan het juiste adres. Bent u op zoek naar een deskundige makelaar met kennis van dit specifieke deel van de markt? Voor zowel het kopen als verkopen van agrarische objecten? Het buitengebied is onze specialisatie voor verkoper en koper.



## *Inhoud*

- 4** Het bedrijf
- 6** De woning
- 21** Plattegrond
- 25** Locatie
- 27** Clausules
- 28** Ons team





*Modern, groot en  
zeer goed  
onderhouden  
veenkoloniaal  
akkerbouwbedrijf met  
vleesstieren tak*

# *Het bedrijf*

Namens opdrachtgever kunnen wij u vrijblijvend aanbieden:

Een modern, groot en zeer goed onderhouden veenkoloniaal akkerbouwbedrijf met vleesstieren tak voor 780 stuks rosé kalveren gelegen aan het Weedingerkanaal ZZ 82 te Nieuw-Weerdinge, totaal groot ca. 180.72.61 hectare.

Het bedrijf ligt op korte afstand van Emmen. De bedrijfsgebouwen bestaan uit een moderne en keurig onderhouden bedrijfswoning met aangebouwde traditionele landbouwschuur, een machineberging met werkplaats, een tweede machineberging, 4 moderne vleesstierenstallen met bijbehorende sleufsilos en een betonnen mestsilos van 2.500 m<sup>3</sup>.

De bedrijfslocatie is gesitueerd op de huiskavel van totaal 99.50.51 hectare met direct achter de huiskavel een perceel van 39.62.10 hectare en op korte afstand een perceel van 41.60.00 ha. De landerijen zijn zeer goed ontsloten aan openbare wegen.

Enkele extra voorzieningen zoals een mestsilos en kuilopslag zijn gelegen op een perceel wat onderdeel heeft uitgemaakt van een voormalig, en reeds afgestoten melkveebedrijf aan Weedingerkanaal ZZ 113.

Daarnaast wordt een moderne tweede vrijstaande woning aangeboden staand op 0.85.05 hectare gelegen aan het Derde Kruisdiep WZ 4 te Nieuw-Weerdinge.

Algemeen:

Nieuw Weerdinge is een lintdorp in de gemeente Emmen met ruim 3.400 inwoners en kent een grote sociale cohesie. Het dorp ligt aan de rand van de Hondsrug op korte afstand van Emmen. In het centrum is de middenstand gevestigd. Een bank, fietsenwinkels, een supermarkt, café-restaurant, bloemist en meubelzaken. Verder in het dorp zitten o.a. slaggers, een bakkerij, snackbars en garages. Nieuw-Weerdinge heeft een groot buitengebied. Aan het Dr. Beertaplein is ook het multifunctioneel centrum De Badde gevestigd. Nieuw-Weerdinge telt een tweetal basisscholen: een openbare en een protestants-christelijke. Verder heeft het dorp een groot aantal (sport)verenigingen, waaronder twee voetbalverenigingen (Titan en NWWV), een handbalvereniging, een judovereniging, een volleybalvereniging en een fietstoerclub.







## *De bedrijfswoning*

De bedrijfswoning is gebouwd omstreeks 1958 op voor toentertijd traditionele bouwwijze met hoge gootlijn welke middels een tussenlid onder plat dak verbonden is aan de traditionele landbouwschuur. De woning meet circa 10 bij 8 meter en is omstreeks 1970 met ca. 55 m<sup>2</sup> uitgebreid onder plat dak. De woning is gebouwd met gemetselde spouwmuren (niet geïsoleerd), een houten vloer op de begane grond (met kruipruimte), een betonnen verdiepingsvloer en met 15 cm glaswol geïsoleerd dak welke bedekt is met dakpannen. De kozijnen zijn deels van hout en deels van kunststof en voorzien van dubbel glas. De woning wordt verwarmd door middel van een Cv-installatie met HR-combi ketel van 2023.

### Indeling:

Begane grond: Hal met entree, meterkast voor de woning, wc en trapopgang, slaapkamer, 2 x ruime woonkamer, keuken, bijkeuken en een hal naar de aangebouwde veldschuur. Achter de bijkeuken bevindt zich nog een eenvoudige badkamer met douche en toilet. Vanuit de keuken is er een proviandkelder te bereiken.

Eerste verdieping: Overloop met 4 slaapkamers en een badkamer voorzien van een douche en wastafel.

Tweede verdieping: Zolderruimte te bereiken met een vlizotrap.

Achter de uitbouw staat een houten overkapping van ca. 4 bij 5 meter en een vrijstaande houten blokhut van ca. 8 bij 6 meter in de ruime tuin met veel privacy.

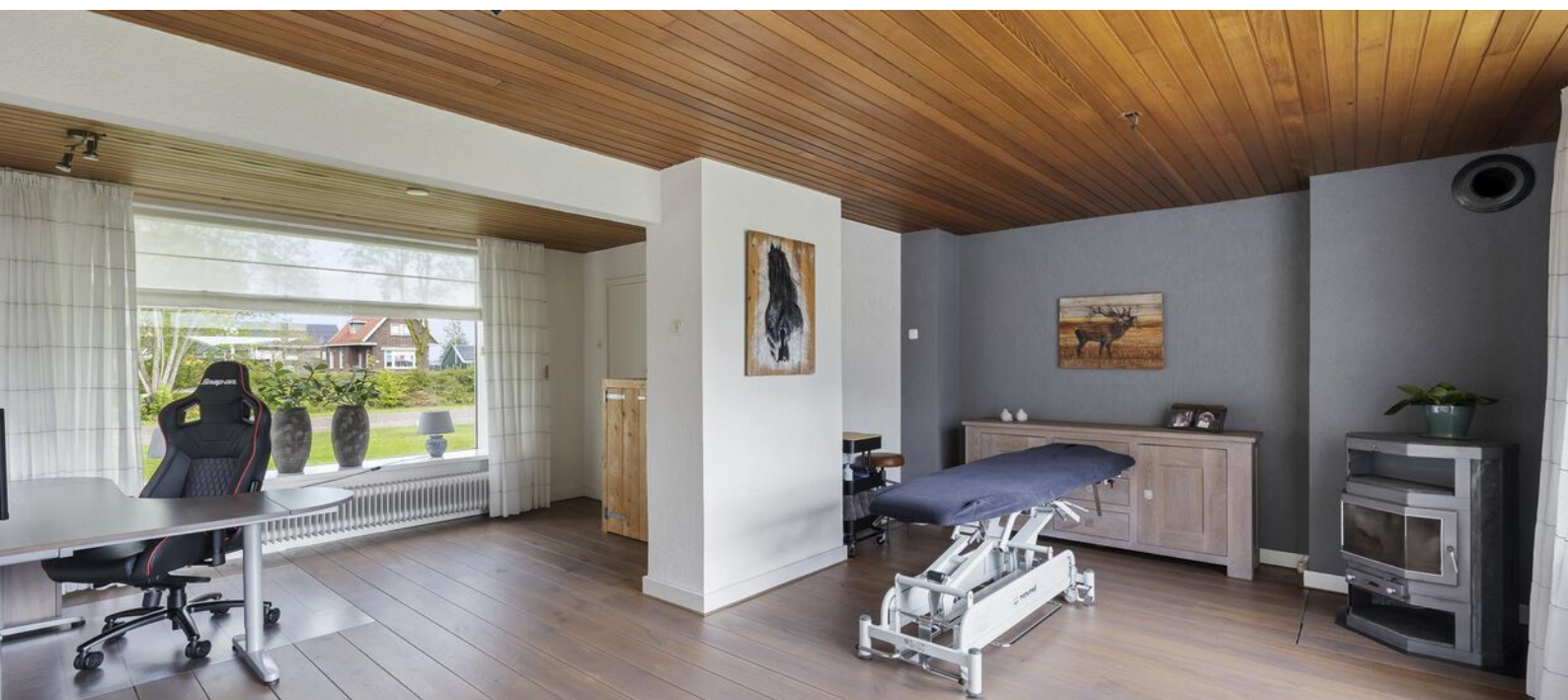
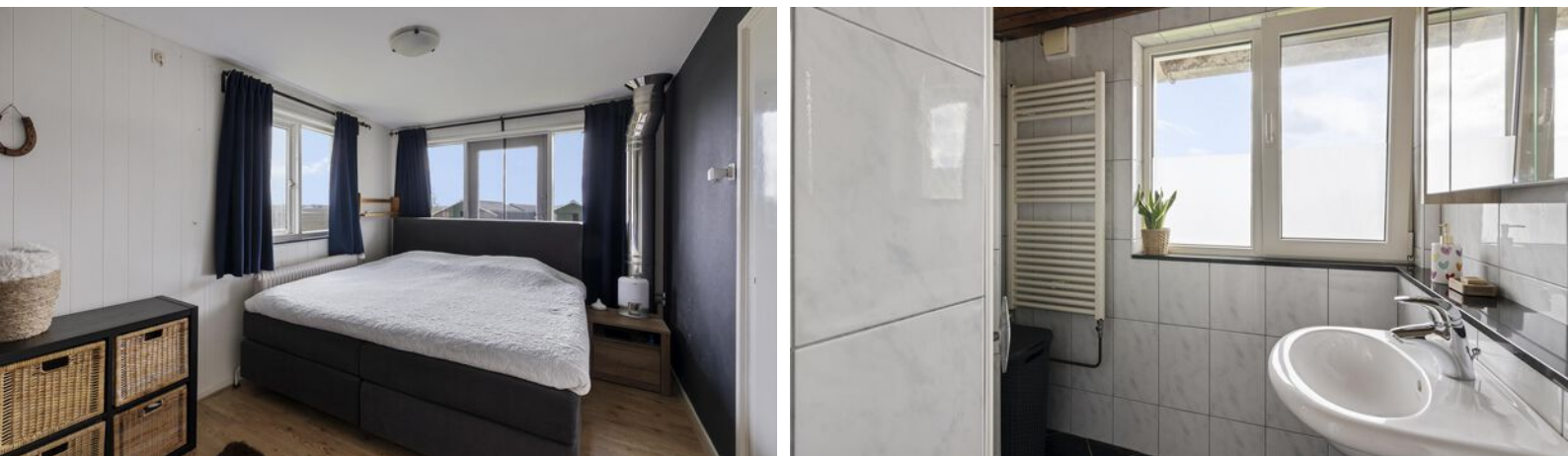




# *Binnenkijken*









#### Traditionele landbouwschuur:

Naast de woning staat deze in de jaren '30 gebouwde traditionele landbouwschuur. Deze meet totaal circa 17 bij 32 meter en 550 m<sup>2</sup>. De bouwwijze is met houten gebinten in stiepverband, een steens buitenmuur en een sporenkap die gedekt is met dakpannen. Achterin de schuur is een aparte ruimte voor opslag van klein materiaal. De vloer is van beton. Voor in de schuur is de meterkast (3x 64 Ampere) en aansluiting voor een noodstroom aggregaat.

#### Werktuigenberging met werkplaats:

Achter de omschreven veldschuur staat een in 2016 gebouwde werktuigenberging / werkplaats. Totaal meet deze 15 bij 25 meter en 375 m<sup>2</sup>. De schuur is gebouwd met gegalvaniseerde stalen spanten, houten gordingen en gedekt met sandwichpanelen. De wanden boven de betonnen borstwering zijn voorzien van sandwichpanelen en hebben een goothoogte van ca. 4,5 meter. Overdwars is deze berging doorsneden middels sandwichpanelen zodat er 2 ruimtes zijn. Een werkplaats van 10 bij 15 meter en een gedeelte als werktuigenberging van 15 bij 25 meter. De werkplaats is voorzien van een gevlinderde betonvoer, een ruime verlichting en veel (kracht)-stroom aansluitingen op de buitenwand voor de benodigde gereedschappen. Voor de toegang is er een elektrische overheaddeur van 4,7 m. breed en 4,2 m. hoog met daarin een loopdeur. Het overige gedeelte is in gebruik als werktuigenberging. Hier is de vloer gelegd met prefab platen. Voor de toegang zijn 2 elektrische overheaddeuren waarvan 1 met een loopdeur. In de hoek van schuur staat een houten blokhut met verwarming van ca. 5 bij 5 meter als kantine.





### Werktuigenberging:

Deze werktuigenberging is nieuw gebouwd in 2017 op de plek waar voorheen ook een schuur heeft gestaan en meet 25 bij 36 meter en 900 m<sup>2</sup>. De schuur is gebouwd met gegalvaniseerde stalen spanten, gegalvaniseerde stalen gordingen en gedekt met sandwichpanelen. De wanden zijn vanaf de betonnen borstwering ook voorzien van sandwichpanelen en hebben een goothoogte van 5 meter. Met een nokhoogte van ongeveer 9 meter is dit een schuur met veel inhoud en werkruimte. De vloer is deels van beton, betonklinkers en dichtgestorte ventilatiekanalen. In het midden voor in de schuur en tevens achter in de schuur zijn twee grote elektrische overheaddeuren aanwezig van 5,90 meter breed en 5,5 meter hoog. Aan de voorzijde is er extra overheaddeur aanwezig van 5 meter breed en 5,5 meter hoog alsmede een loopdeur.





# Vleesstieren

Er zijn 4 stallen aanwezig voor het houden van vleesstieren. Deze zijn praktisch naast elkaar opgesteld in 2 x 2. Totaal kunnen hier 780 dieren gehouden worden in de leeftijdscategorie van 3 tot 14 maanden. De stallen zijn allen opgezet met een brede voergang in het midden met aan weerszijden roosterhokken met degelijk en goed onderhouden hekwerk en natuurlijke nokventilatie. Het betreffen degelijke, praktisch opgezette stallen. Zo is er in alle stallen een ringleiding aangelegd voor het drinkwater, zijn er Engelse voerhekken terwijl de vreetplekken van 2 stallen zijn voorzien van kunststof coating. Deze bedrijfstak heeft een goedkeuring van SKV voor de genoemde dieraantallen op basis van 1.80 m<sup>2</sup> per dierplaats.

## Stal 1:

Deze stal staat naast de in 2017 gebouwde werktuigenberging. Gebouwd in 1987 en meet ca. 12 bij 36 meter. De stal is opgetrokken met gelakte stalen spanten met ondersteuners, gemetselde muren, houten gordingen, het dak is gedekt met asbesthoudende golfplaten. De stal is geheel onderkelderd en bestaat uit gemetselde kelders van ca. 1,80 meter diep met in inhoud van ca. 750 m<sup>3</sup>. De putten kunnen gemixt worden via de 2 verdiepte mixgaten. In deze stal kunnen 140 dieren worden gehouden.

## Stal 2:

Deze stal staat parallel aan stal 1, is gebouwd in 1997 en meet ca. 13 bij 36 meter. De stal is gebouwd met gegalvaniseerde stalen spanten met ondersteuners, houten gordingen, het dak is gedekt met asbestvrije golfplaten, de muren zijn gemetseld. De stal is geheel onderkelderd en bestaat uit gemetselde kelders met een diepte van 2 meter en heeft een inhoud van ca. 850 m<sup>3</sup>. De putten kunnen gemixt worden via de 2 verdiepte mixgaten. In deze stal kunnen 160 dieren worden gehouden. Aan de voorzijde staat er tussen stal 1 en 2 een eenvoudige overkapping van damwandplaten.

## Stal 3 en 4:

Stal 3 en 4 zijn geheel identiek aan elkaar. Stal 3 is gebouwd in 2008 en stal 4 in 2010. Deze beide stallen staan tegenover stal 1 en 2. Beide stallen meten 14 bij 55 meter en bieden plaats aan 240 dieren per stal. De stallen zijn geheel voorzien van gemetselde kelders van 2,25 meter diep met een inhoud van ca. 1.500 m<sup>3</sup> per stal, goed voor een jaar rond mestpopslag. Elke stal heeft 2 verdiepte mixgaten waarin een vaste mixer ligt. De buitenmuren zijn van beton elementen. Verder zijn de stallen gebouwd met gegalvaniseerde stalen spanten met ondersteuners, houten gordingen, het dak is geïsoleerd met dupanel en gedekt met asbestvrije golfplaten.







# Voorzieningen

## Erfverharding:

Het bedrijfserf is voorzien van een zeer goede erfverharding van circa 4.000 m<sup>2</sup>, hoofdzakelijk bestaande uit prefab platen en betonklinkers. Tevens zijn er twee ruime Heras hekwerk toegangspoorten waarvan 1 elektrisch en met afstand bediening, waarmee het hele erf goed kan worden afgesloten en tevens zeer goed toegankelijk is. Daarnaast is de huiskavel voorzien van een eigen afsluitbaar kavelpad met een lengte van circa 600 meter. Deze ligt voor de landerijen langs en naar het bedrijfserf aan Weedingerkanaal ZZ 113. Hiermee is de huiskavel zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde zeer goed ontsloten.

## Mestopslag:

Naast de mestopslag van circa 4.600 m<sup>3</sup> onder de stallen is er nog een betonnen mestlo aanwezig. Deze staat op de locatie achter Weedingerkanaal ZZ 113. Deze silo is gebouwd in 2010 en heeft een inhoud van circa 2.400 m<sup>3</sup>. Het is een zeer degelijke betonnen mestlo met spankap en is voorzien van een nieuwe keuring tot 2026. De silo is goed toegankelijk voor vrachtwagens en groot mest transport. Totaal is er ca. 7.000 m<sup>3</sup> mestopslag.

## Krachtvoersilo's

Voor de opslag van krachtvoer zijn er de volgende silo's aanwezig:

- 4 krachtvoersilo's met elk een inhoud van 60 m<sup>3</sup>.
- 1 krachtvoersilo van 2008 met een inhoud van 125 ton.
- Daarnaast zijn er nog enkele kleinere silo's

De silo's zijn grotendeels voorzien van elektrische vijzels al dan niet op afstand te bedienen.

Voor op het erf staan 2 grote graansilo's van 2012, elk met een inhoud van 210 ton van het merk 'Twister'. Deze zijn voorzien van de benodigde vul en losvijzels alsmede een beluchtingsblower.







#### Kuilopslag:

Er zijn 7 sleufsilos aanwezig voor de opslag van ruwvoer of andere producten. 3 hiervan liggen op de locatie achter Weerdingerkanaal ZZ 113. De totale oppervlakte (ruw)voer opslag is circa 3.420 m<sup>2</sup> en bestaat uit:

Gelegen achter de bedrijfsgebouwen Weerdingerkanaal ZZ 82:

- 1 sleufsilos van 13 bij 60 meter met 1 wand van 1,25 m. hoog en 1 wand van 2 m. hoog. en een asfalt op de vloer.
- 1 sleufsilos van 12 bij 60 meter met 1 wand van 1,25 m. hoog en 1 wand van 2 m. hoog. en een asfalt op de vloer.
- 1 sleufsilos van 5 bij 20 meter met wanden van 1,50 m. hoog en vloer van betonplaten.
- 1 sleufsilos van 5 bij 12 meter met wanden van 1,50 m. hoog en vloer van betonplaten.

Gelegen achter Weerdingerkanaal ZZ 113:

- 2 sleufsilos van 10 bij 55 meter met wanden van 2 m. hoog en een vloer van asfalt, voorzien van gescheiden afvoer.
- 1 sleufsilos van 12 bij 55 meter met wanden van 1.75 m. hoog en een vloer van asfalt, voorzien van gescheiden afvoer.



## *Overige informatie*

### Nutsvoorzieningen

Het bedrijf is voorzien van:

- Stroomaansluiting, met aansluiting voor noodaggregaat
- Gas aansluiting
- Water aansluiting
- Glasvezel aansluiting
- Eigen waterbron met goede Remon waterinstallatie op basis van omgekeerde Osmose (2017).
- 72 zonnepanelen (2022) met 35.640 Wp en scoop 12 keuring.

### Duurzaamheid

Naast de diverse LED-verlichtingen wordt er ook een ruime hoeveelheid stroom opgewekt middels de in 2023 geïnstalleerde zonnepanelen. Er zijn totaal 72 panelen aanwezig met elk een capaciteit van 495 Wattpiek wat neer komt op totaal, maximaal, 35.640 kWh. De panelen liggen verdeeld op de werktuigenberging / werkplaats en op de grote werktuigenberging.

### Beveiliging

Op en rond het bedrijfserf zijn er meerdere beveiliging maatregelen genomen. Het bedrijfserf is afgesloten met een op afstand bedienbare schuifpoort (2015). Daarnaast is er een alarminstallatie aangelegd door 3B-beveiligingstechniek. Deze bestaat onder andere uit meerdere camera's en alarmen en deuren die middels vingerprinthetkenning te openen zijn.





# Landbouwgronden

De totale oppervlakte van het bedrijf is 180.72.61 hectare. Hiervan is ca. 1.70.00 hectare erf, tuin en ondergrond van de bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen aan het Weedingerkanaal ZZ 82 en 0.80.00 ha. als ondergrond en erf bij de mestsilos en kuilplaten gelegen achter Weedingerkanaal ZZ 113. De kadastrale oppervlakte van de gehele huiskavel, inclusief ondergrond en erf van de bedrijfsgebouwen is 99.50.51 hectare. Dit is ook inclusief de eigen betonweg / ontsluitingsweg achter het bedrijfserf naar Weedingerkanaal ZZ 113, doorlopend naar het dorp Nieuw-Weedinge. Het betreft een eigen betonweg zonder rechten van weg voor derden met uitzondering van het waterschap voor onderhoud.

De huiskavel is aan de achterzijde ook goed ontsloten aan de openbare weg Tweede Kruisdiep WZ en Verbindingsweg NZ. Grofweg is de huiskavel opgedeeld in 4 prachtig bewerkbare percelen met breedtes van respectievelijk circa 190, 200, 175 en 125 meter en lengtes variërend tussen de 1.250 en 1.350 meter. Super efficiënt te bewerken percelen.

Al deze percelen zijn gemengwoeld en waar nodig gedraineerd.

Achter de huiskavel ligt aan de Verbindingsweg NZ en tussen de wegen Nieuwe Schuttingkanaal WZ en Pottendijk WZ een veldkavel van 39.62.10 hectare. Wederom 2 prachtige kavels van grofweg 175 bij 1.150 meter per stuk. Deze percelen zijn grotendeels gemengwoeld en waar nodig gedraineerd. Door de huiskavel en deze veldkavel lopen deels 2 gasbuizen waarvoor zakelijke rechten zijn gevestigd.

Tot slot ligt er een veldkavel van ca. 41.60.00 hectare veenkoloniale grond tussen de Siepelveenwijk ZZ en de Woldweg. Deze kavel is verdeel in 4 percelen waarbij de twee grootste percelen ca. 15 hectare groot zijn. De percelen hebben grotendeels het originele veenkoloniale profiel en zijn waar nodig gedraineerd. Op dit perceel is een mestbassin aangelegd door een mest transporteur voor een periode van 15 jaren ingaande december 2023 inclusief een kooprecht.

Het bouwplan van het bedrijf in de afgelopen jaren is ingevuld met fabrieksaardappelen, suiker bieten, graan en snijmais.





## Bestemmingen en Vergunningen:

### Bestemming:

Het bedrijf is gelegen in het Buitengebied van de Gemeente Emmen en valt onder het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. De bestemming is een enkelbestemming Agrarisch – Grondgebonden 1 met daarbij een aanduiding van het bouwvlak. Het bouwvlak wat binnen het bestemmingsplan is aangeduid komt overeen met het bedrijfserf zoals deze nu is ingericht. De bestemming staat vermeld in artikel 5 van genoemd bestemmingsplan.

De mestsilo en de kuilvoerplaten achter Weerdingerkanaal ZZ 113 hebben de bestemming "grondgebonden agrarisch bedrijf" en vallen in het bouwvlak van het voormalig melkveebedrijf aan het Weerdingerkanaal ZZ 113.

De cultuurgronden liggen allemaal in hetzelfde bestemmingsplan en hebben de enkelbestemming "Agrarisch met waarden – Grootschalige Veenontginningen". Een paar kleine delen hebben de dubbelstemming Waarde – Archeologie 2.

### NB-vergunning:

Het bedrijf heeft een NB-vergunning welke door de Provincie Drenthe is verleend op 6 augustus 2018. Binnen deze vergunning mogen er 112 stuks vrouwelijk jongvee < 2 jaar worden gehouden (RAV-code A3.100) en 960 stuks vleeskalveren < 8 maanden (RAV-code A4.100). De totale emissie kg NH3 per jaar is hiermee 3.852,80 kilo. De vergunning is groter dan hetgeen feitelijk is gerealiseerd. Er kunnen momenteel geen rechten worden ontleend aan het nog niet gerealiseerde gedeelte van de NB-wetvergunning.

### Provinciaal:

Het bedrijf en de landerijen liggen niet in de NNN en er zijn geen belastende natuurplannen. De landerijen liggen ook niet in een waterwingebied. De landerijen liggen in functiegebied Robuust landbouwsysteem met de functie 'Landbouwgebied' en 'Proefgebied landbouw' van Omgevingsvisie Drenthe.





## Samenvatting:

Adres	Weedingerkanaal ZZ 82, 7831 AE te Nieuw Weerdinge
Tweede woning	Derde Kruisdiep WZ 4 te Nieuw-Weerdinge. (niet bij de vraagprijs inbegrepen).
Oppervlakte LLB's	Ca. 180.72.61 ha. inclusief ondergrond, erf, tuin en ontsluitingsweg. Op het bedrijf zijn 3.460 LLB's aanwezig welke in overleg kunnen worden overgenomen. (niet bij de vraagprijs ingegrepen).
Bedrijfswoning	De bedrijfswoning is traditioneel gebouwd omstreeks 1958 met een hoge gootlijn welke middels een tussenlid onder plat dak is verbonden aan de traditionele landbouwschuur. De woning meet circa 10 bij 8 meter en is omstreeks 1970 met ca. 55 m <sup>2</sup> uitgebouwd onder plat dak.
Aangebouwde veldschuur	Naast de woning staat de in de jaren '30 gebouwde traditionele landbouwschuur. Deze meet totaal circa 17 bij 32 meter en 550 m <sup>2</sup> .
Werktuigenberging / werkplaats	Achter de landbouwschuur staat een in 2016 gebouwde werktuigenberging / werkplaats. Totaal meet deze 15 bij 25 meter en 375 m <sup>2</sup> . De schuur is gebouwd met gegalvaniseerde stalen spanten, houten gordingen gedekt met sandwich panelen.
Werktuigenberging	Deze werktuigenberging is nieuw gebouwd in 2017 op de plek waar voorheen ook een schuur gestaan heeft en meet 25 bij 36 meter en 900 m <sup>2</sup> . De schuur is gebouwd met gegalvaniseerde stalen spanten, gegalvaniseerde stalen gordingen en gedekt met sandwichpanelen.
Stierenstallen	4 zeer goed onderhouden en degelijke gebouwde stallen voor het houden van 780 vleesstieren. De stallen hebben centrale voergangen met aan weerszijden roosterhokken. Alle stallen zijn geheel onderkelderd.
Mestopslag	De totale mestopslag bedraagt ca. 7.000 m <sup>3</sup> waaronder ca. 2.400 m <sup>3</sup> in en mestilo en ca. 4.600 m <sup>3</sup> onder de stallen.
Bestemmingsplan	Het bedrijf is gelegen in het Buitengebied van de gemeente Emmen en valt onder het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. De bestemming is een enkelbestemming Agrarisch – Grondgebonden 1 met daarbij een aanduiding van het bouwvlak.
NB-wetvergunning	Het bedrijf heeft een NB-vergunning welke is verleend door de Provincie Drenthe op 6 augustus 2018. Binnen deze vergunning mogen er 112 stuks vrouwelijk jongvee < 2 jaar worden gehouden (RAV-code A3.100) en 960 stuks vleeskalveren < 8 maanden (RAV-code A4.100). De totale emissie kg NH3 per jaar is hiermee 3.852,80 kilo.
Omgevingsvisie Drenthe	De landerijen liggen in functiegebied Robuust landbouwsysteem met de functie 'Landbouwgebied' en 'Proefgebied landbouw' van de Omgevingsvisie Drenthe.
NatuurNetwerkNederland Stroom aansluiting	De boerderij en de landerijen vallen buiten de NNN. 3 x 64 A.



**Kadastrale percelen:****Huiskavel, Gemeente Emmen:**

<b>Sectie</b>	<b>Nr.</b>	<b>Oppervlakte</b>		<b>Herinrichtingsrente</b>	<b>Eindjaar</b>
AC	688	1.82.40	ha.	€ 78,60	2038
AC	689	3.86.50	ha.	€ 166,50	2038
AC	702	0.79.70	ha.	-	-
AC	708	19.39.50	ha.	-	-
AC	709	17.96.55	ha.	-	-
AC	740	1.44.75	ha.	-	-
AC	761	20.45.35	ha.	€ 881,22	2038
AC	762	25.04.50	ha.	€ 1.079,04	2038
AC	763	3.57.65	ha.	€ 154,08	2038
AC	764	2.19.30	ha.	€ 94,50	2038
AC	767	0.23.85	ha.	-	-
AC	924	0.83.61	ha.	€ 41,24	2038
AC	1028	0.36.85	ha.	-	-
AC	1031	0.81.95	ha.	-	-
AC	1097	0.68.05	ha.	-	-
<b>Totaal:</b>		<b>99.50.51</b>	<b>ha.</b>	<b>€ 2.495,18</b>	

**Verbindingsweg, Gemeente Emmen:**

<b>Sectie</b>	<b>Nr.</b>	<b>Oppervlakte</b>		<b>Herinrichtingsrente</b>	<b>Eindjaar</b>
AC	787	21.54.00	ha.	€ 1.062,72	2038
AC	788	7.44.75	ha.	-	-
AC	789	10.63.35	ha.	-	-
<b>Totaal:</b>		<b>39.62.10</b>	<b>ha.</b>	<b>€ 1.062,75</b>	

**Siepelveenwijk, Gemeente Emmen:**

<b>Sectie</b>	<b>Nr.</b>	<b>Oppervlakte</b>		<b>Herinrichtingsrente</b>	<b>Eindjaar</b>
AC	532	ca. 30.46.15	ha.	€ 1.320,96	2038
AC	580	11.13.85	ha.	€ 479,88	2038
<b>Totaal:</b>		<b>ca. 41.60.00</b>	<b>ha.</b>	<b>€ 1.800,84</b>	



# Bijzonderheden

Totaal kadastraal: ca. 180.72.61 hectare.

- Op perceel 532 ligt een Kwalitatieve verplichtingen i.v.m. Windmolens.
- Er zijn enkele rechten van overweg ten behoeve van het waterschap voor het onderhoud van de watergangen.
- Er is een klein gedeelte van het kadastrale perceel Emmen AC 740 is in gebruik bij een aanliggende particulier als erf en paardenbak, hetgeen wordt gedoogd.
- Er zijn o.a. 2 gasleidingen in het huisperceel aanwezig waarvoor o.a. de volgende zakelijke rechten zijn gevestigd:

AC 688, 761, 763 en 787: Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht t.b.v. Gasunie Transport Services B.V.

AC 689: Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen t.b.v. Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.

AC 708, 709, 740, 761 en 762: Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen t.b.v. Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V. Opstalrecht Nutsvoorzieningen t.b.v. EBN B.V.

- Wij wijzen u erop dat, indien een koopovereenkomst tot stand komt, als zekerheid een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

- 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.

- Het jachtrecht wordt door de eigenaar voorbehouden.

N.B. Deze gegevens worden u zonder enige verplichting onzerzijds verstrekt. Wij doen onze uiterste best een zo nauwkeurig mogelijke beschrijving te geven van de werkelijkheid. Desondanks kunnen er afwijkingen optreden

Wij stellen het zeer op prijs indien u ons na een bezichtiging laat weten of u verder wel of niet geïnteresseerd bent in voormeld object.

Bezichtiging uitsluitend op afspraak.

Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met:

Jan Tjeerdsma, 06-54353828

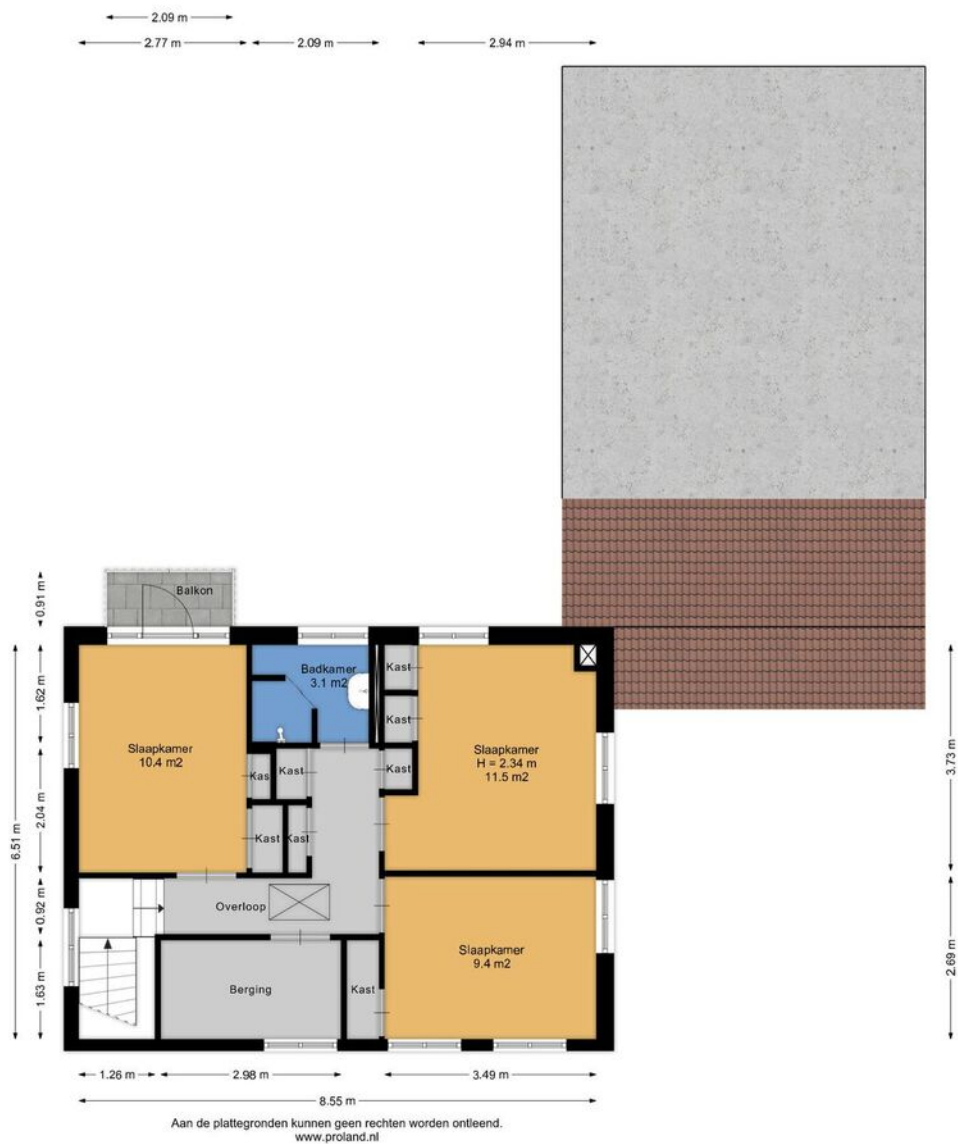
Erik Brink, 06-54353827





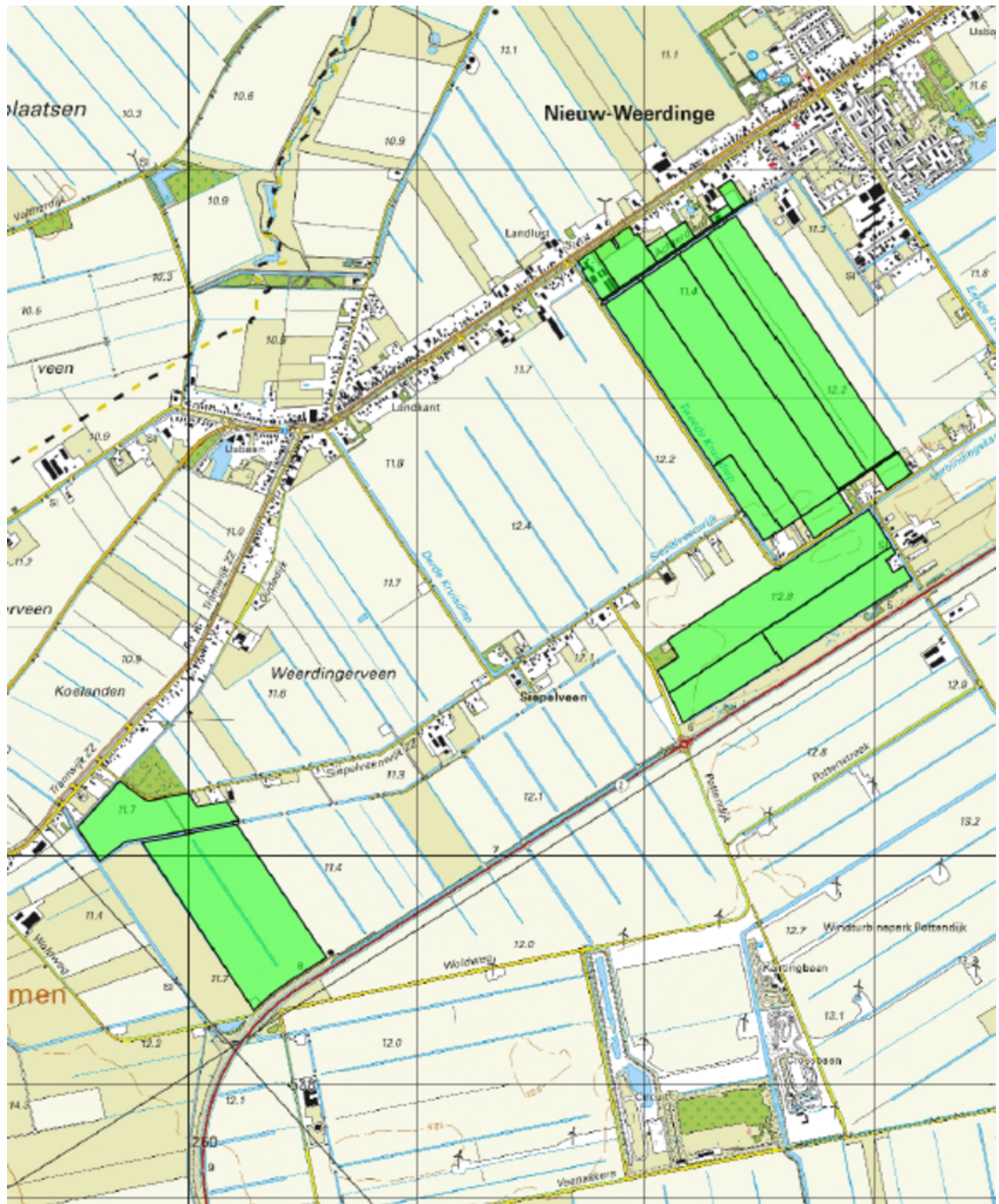


# Plattegrond eerste verdieping





# Kadastrale kaart



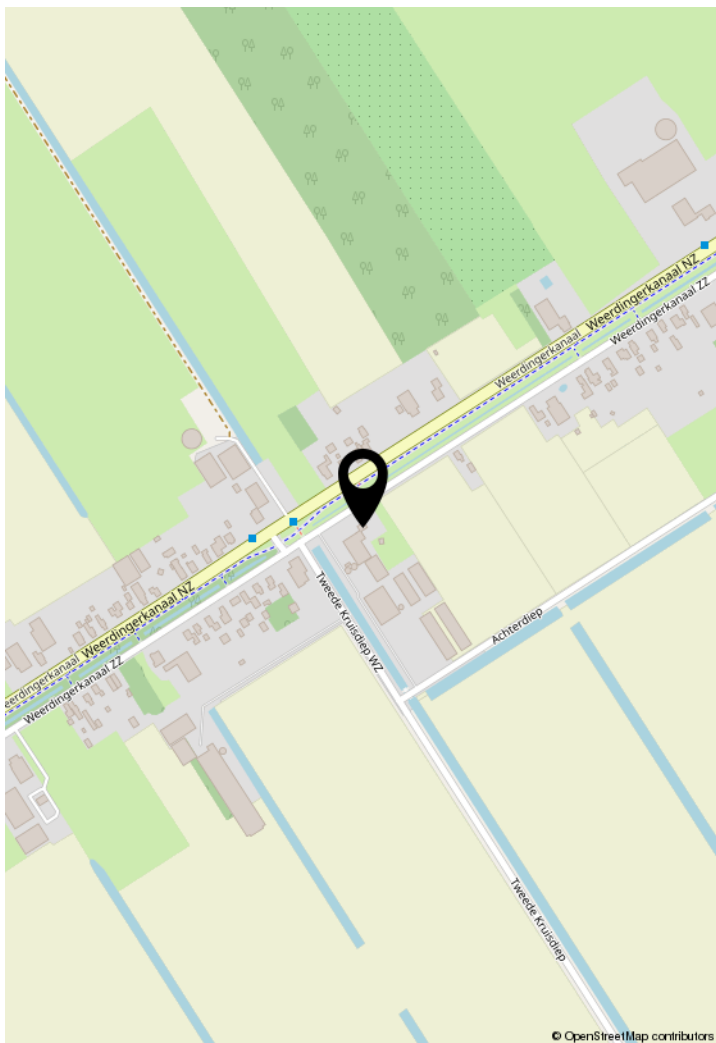
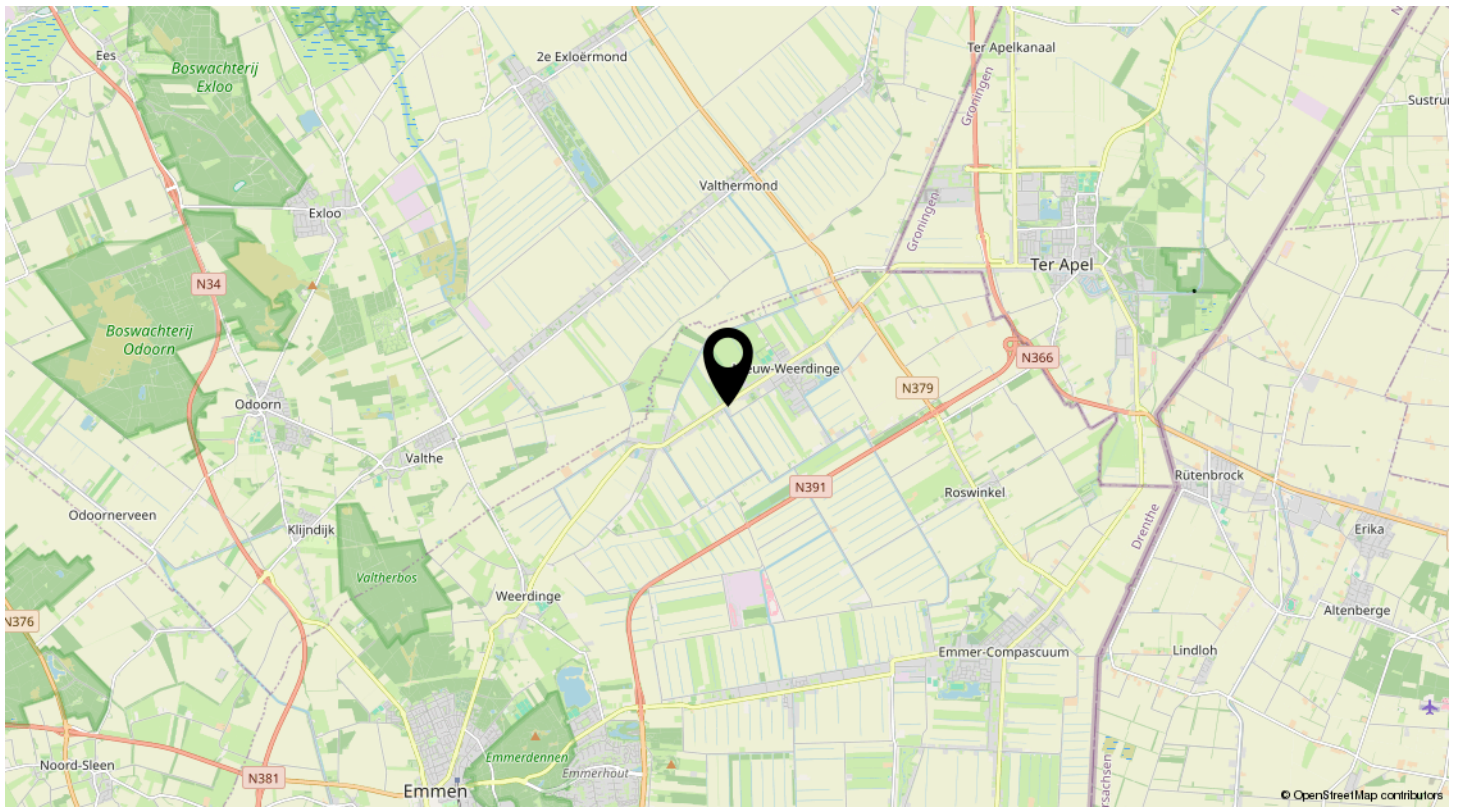


## *Overzichtskaart*





# Locatie



*Prachtige ligging  
aan de rand van  
Nieuw-Weerdinge*





# *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 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 gebruiksoverlakte. 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.*

## 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 dit bedrijf 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](mailto:info@schelhaas.com)

[www.schelhaas.com](http://www.schelhaas.com)