

# RUINEN

## Hees 5



**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:**

***Erik Brink***

[e.brink@schelhaas.com](mailto:e.brink@schelhaas.com)

06-54 35 38 27



## *Inhoud*

- 4** Het bedrijf
- 14** De landbouwgronden
- 21** De woning
- 28** Plattegronden
- 34** Hoe nu verder?
- 36** Ons team



# Het bedrijf

Een mooi gelegen en goed onderhouden melkveebedrijf voor het houden van 146 stuks melkvee en 51 stuks jongvee, op totaal bijna 70 hectare grond.

Het bedrijf is in het kader van de ruilverkaveling nieuw gesticht op deze locatie in 1987 met de ligboxenstal. De woning is er in 1992 bij gekomen en ook de overige gebouwen zijn later gebouwd. Het geheel bestaat uit een keurige en goed onderhouden bedrijfswoning met aangebouwde ligboxenstal voor 146 stuks melkvee en 18 stuks groter jongvee met een 2 x 10 zij-aan-zij melkstal, een vrijstaande jongveestal van 2000 voor ca. 33 stuks jongvee tot 1 jaar, een werktuigenberging met mestopslag, meerdere sleufsilos en een kuilplaat, erfverharding, verdere aanhorigheden, vaste en functionele inventarissen en de bijhorende landerijen, alles tezamen groot 69.67.34 hectare.

Het bedrijf heeft passende vergunningen bij de bestaande gebouwen en ligt op ruime afstand van Natura-2000 gebieden. Er is een voorkeur om het bedrijf 'going concern' over te dragen

## Ligging:

Het melkveebedrijf is gelegen in het buitengebied van Ruinen, een echt typisch brinkdorp met circa 3.700 inwoners. Het dorp heeft voldoende basisvoorzieningen zoals een supermarkt, winkels, basisschool, een kerk, diverse sportmogelijkheden en restaurants. Voor aanvullende voorzieningen kan men terecht in Hoogeveen en Meppel, elk op circa 15 kilometer van het bedrijf en prima aan te rijden met de auto via de nabij gelegen N375.

De straat en streek waar het bedrijf is gelegen heet Hees, of zoals de plaatselijke bewoners zeggen 'op Hees'. Het buurtschap Hees ligt ten zuiden van Ruinen en telt ongeveer 60 inwoners. Het centrum van het dorp ligt op 6 minuten rijafstand vanaf de boerderij en de basisschool 't Oelebröd ligt op 10 minuten fietsafstand en is binnendoor te bereiken via het Rietepad.





# *De ligboxenstal*



# *De ligboxenstal*

Centraal op het bedrijfserf staat de ligboxenstal die middels de garage onder plat dak verbonden is aan de bedrijfswoning. Deze is gebouwd in 1987, verlengd met 2 spantvakken in 2006 en nog eens verlengd met 3 spantvakken in 2014. Totaal meet de stal nu ca. 24,5 bij 63,5 meter. De stal is gebouwd met stalen spanten, houten gordingen en is gedekt met asbestvrije golfplaten. De voor- en achtergevels bestaan uit spouwmuren met damwand topgevels en de zijmuren, met een goothoogte van ca. 2,4 meter, zijn halfsteens gemetseld tot ca. 0,85 meter hoog en zijn daarboven open en af te sluiten met een kleed. Het dak heeft een open nok met onderaan luchtgeleidingsplaten van Dupanel.

Onder het gedeelte van 1987 zijn alleen de ligboxen onderkelderd, deze zijn van gemetselde betonblokken en zijn ca. 1,5 meter diep. Het gedeelte van 2006 is geheel onderkelderd, eveneens van gemetselde betonblokken en zijn ca. 1,8 meter diep. Het gedeelte van 2014 is ook geheel onderkelderd van gestorte betonmuren en zijn ca. 2 meter diep. De totale inhoud van de mestkelder is ca. 1.600 m<sup>3</sup> en via meerdere putten te mixen.

De stal heeft een 3 +1 indeling met een centrale voergang. Aan de 3-rijige zijde, achter de melkstal, zijn 110 zwevende grootveeboxen op 112,5 cm afstand en voorzien van koematrassen en deels een golfschoftboom. De voerhekken zijn zelfsluitende veiligheidsvoerhekken van 2014 en de roosters worden schoongehouden door 2 roosterschuiven. Aan de 1-rijige zijde bevindt zich voorin de stal een groot strohok met daarna 18 ligboxen met rubberen matten voor jongvee van 1 tot 2 jaar en nog eens 34 grootveeboxen met koematrassen. Deze boxen zijn deels zwevend en deels R-boxen. Ook hier is er een roosterschuij en het voerhek is zelfsluitend.

Verder zijn er in de stal koeborstels aanwezig, is er een ringleiding voor het drinkwater met verwarming en zijn er LED-lampen.

## **Melkinstallatie met toebehoren:**

Rechts voor in de stal bevindt zich de melkstal. Dit is een 2 x 10 zij-aan-zij Solidex melkstal van DeLaval. Deze is gebouwd in 2008 en is voorzien van krachtvoerverstrekking.

Aansluitend aan de melkstal bevindt zich de entree met douche / toilet, een technische ruimte en het tanklokaal. Het tanklokaal is onder een plat dak uitgebouwd tegen de stal aan en meet grofweg 5 bij 8 meter. Hierin staat de eigen melktank van 11.000 liter van DeLaval welke nieuw gekocht is in 2018.



*Binnen kijken in de ligboxenstal*





## *De jongveestal*

Achter de bedrijfswoning en parallel aan de ligboxenstal staat deze in 2000 gebouwde jongveestal.

De stal meet totaal ca. 22,5 bij 9 meter en is gebouwd met gegalvaniseerde stalen spanten, houten gordingen, een dak van golfplaten met een open nok, halfsteens buitenmuren en top gevels van damwandplaten. Deels heeft het dak luchtgeleidingsplaten van Dupanel. De mestkelder is van gestorte betonmuren en de voergang is eveneens van beton. Aan de voorzijde bevindt zich een loopdeur en aan de achterzijde een overheaddeur. Tegen de voormuur is er een aparte ruimte als melkkamer voor het klaarmaken van de melk en deze is voorzien van een elektrische boiler. De stal heeft een 1 + 0 indeling met aan de zijde van de voergang een goothoogte van ca. 3,5 meter en aan de zijde van de ligboxen een hoogte van ca. 2,5 meter. Aan de bovenkant van de lengte muren zijn deze deels open en af te sluiten met een kleed met windbreekgaas.

Onder de roosters en de ligboxen is de stal onderkelderd, deze is te mixen.

Deze mestkelder heeft een inhoud van circa. 200 m<sup>3</sup>.

Voor in de stal bevinden zich 2 ruime strohokken met daarna 22 ligboxen voor jongvee tot 1 jaar in oplopende breedtemaat. De boxafscheiding is zwevend en voorzien van rubberen matten. Voor het drinkwater is er een ringleiding met verwarming aangelegd, de voerhekken zijn zelfsluitende voerhekken van Spinder en er hangen enkele borstels.

De allerjongste kalveren worden buiten gehuisvest in de 14 aanwezige iglo's.



## *De werktuigenberging*

Rechts op het bedrijfserf staat deze open-front werktuigenberging (kapschuur). Oorspronkelijk gebouwd in 2008 en vergroot in 2012. Totale grootte is nu ca. 24,5 meter breed en ca. 15 meter diep met aan de voorzijde nog een overstek van ca. 1 meter.

De open zijde heeft een goothoogte van ca. 4 meter en de achterzijde ca. 3 meter. De berging is gebouwd met stalen spanten op grofweg 5 meter afstand, houten gordingen, dak van golfplaten en wanden van damwandprofielplaten. De voorste 3 spantvakken (deel van 2008) is aan de voorzijde af te sluiten met windbreekgaas en de achterste 2 spantvakken (deel van 2012) is open. Deze delen zijn middels een tussenwand van damwandplaten gescheiden van elkaar.

Onder het gedeelte van 2012 is er een mestopslag gemaakt van gestorte mestkelders van ca. 10 meter breed en ca. 20 meter lang en ca. 2 meter diep, totaal ca. 400 m<sup>3</sup>. Deze steekt ongeveer 5 meter voor de berging uit en heeft een betonvloer als 'deksel'.



# Voorzieningen

## **Erfverharding:**

Op het bedrijfserf ligt circa 2.300 m<sup>2</sup> erfverharding bestaande uit voornamelijk beton, betonplaten en betonklinkers. Hiervan is 320 m<sup>2</sup> recent aangelegd middels dikke betonplaten van 2 bij 2 meter voor de opslag van bijvoorbeeld kuilballen.

## **Mestopslag:**

Totaal is er circa 2.200 m<sup>3</sup> mestopslag op het bedrijf aanwezig waarvan ca. 1.800 m<sup>3</sup> onder de stallen en 400 m<sup>3</sup> in de kelder onder de werktuigenberging.

Voor de opslag van vaste mest is er een opslag van ca. 50 m<sup>3</sup> in een sleufsilos met gierafvoer naar de mestkelder onder een stal.

## **Ruwvoeropslag:**

Er zijn voor de opslag voor ruwvoer de volgende platen / sleufsilos aanwezig:

1. Sleufsilos van 8 m. breed, 44 m. lang en wanden van 1,50 m. hoog
2. Sleufsilos van 7,5 m. breed, 36 m. lang en wanden van 1,50 m. hoog
3. Sleufsilos van 5 m. breed, 15 m. lang en wanden van 1,00 m. hoog
4. Sleufsilos van 8 m. breed, 24 m. lang en wanden van 1,50 m. hoog
5. Kuilplaat van 7,5 m. breed en 24 m. lang
6. Sleufsilos van 8 m. breed, 24 m. lang en wanden van 1,50 m. hoog (opgesomd van 'noord naar zuid' gelegen op het erf).

De wanden zijn betonnen keerwanden en de vloeren zijn voornamelijk van betonplaten en / of betonklinkers.

De totale oppervlakte ruwvoeropslag is hiermee ca. 1.250 m<sup>2</sup>.

## **Silos:**

- 2 krachtvoersilos van ca. 7,5 ton
- 1 krachtvoersilos van ca. 20 ton (2019)
- 1 kunstmestsilos van ca. 12 ton (2015)

## **Nutsvoorzieningen:**

- Elektriciteit / (kracht)-stroom aanwezig
- Aangesloten op het riool
- Glasvezel aansluiting
- Gasaansluiting
- Wateraansluiting
- Eigen waterbron aanwezig, de bijhorende installatie is niet in werking.

## **Duurzaamheid:**

- In een veldopstelling liggen er naast de woning 80 zonnepanelen met een capaciteit van maximaal 405 Wattpiek per paneel, totaal dus 32.400 Wattpiek. Deze zijn gelegd in november 2022 waarbij de omvormers voorbereid zijn op melkrobotten.
- Voorkoeler bij de melkinstallatie waarbij het water dan gebruikt wordt voor drinkwater van het vee.





## *De landbouwgronden*

## *De landbouwgronden*

Totaal is er circa 69.67.34 hectare eigen grond bij het bedrijf, dit is inclusief 1.20.00 hectare erf, tuin en ondergrond van de bedrijfsgebouwen. Er resteert dan 68.47.34 hectare cultuurgrond waarvan het gros is gelegen als huiskavel aansluitend aan het bedrijfserf en het overige als 3 veldkavels dichtbij het bedrijf.

### **Huiskavel:**

Aansluitend aan het bedrijfserf ligt 45.61.29 hectare cultuurgrond. Hiervan is 1.762 m<sup>2</sup> aangemerkt als toegangsweg. Vanaf de voorzijde ligt deze grond langs de openbare weg Hees en is via meerdere dammen daarmee perfect ontsloten. Aan de achterzijde loopt de grond tot aan de Ruiner Aa. Vanaf het bedrijfserf loopt er een verhard kavelpad voor de percelen langs met een totale lengte van circa 500 meter. De grond is opgedeeld in meerdere, praktisch te beweiden en te bewerken percelen met daartussen lengtesloten. Voor het drinkwater voor het vee ligt er een waterleiding vanaf de boerderij.

Vanaf de weg gezien begint de grond als een vastere en zanderige grond die naar achteren overgaat in een moerige eerdgrond naar madeveengronden op zand. Deels zijn de percelen voorzien van drainage.

### **Veldkavels:**

Op 3 plaatsen zijn er veldkavels gelegen bij het bedrijf:

Ten zuidwesten van het bedrijf ligt op ca. 2,5 kilometer afstand, nabij de Ruinerweide, een kavel van 6.85.05 hectare. Deze bestaat uit een vruchtbare zandgrond van voornamelijk veldpodzolgronden van lemig fijn zand.

Ten oosten van het bedrijf ligt op ca. 750 meter afstand, totaal in 2 percelen verdeeld, 8.31.16 hectare. Deze liggen vanaf de weg Hees aan een betonpad met daarmee een prima ontsluiting. Hiervan is 1 perceel van 1.81.05 hectare en een groter perceel van 6.50.11 hectare. De gronden bestaan voornamelijk uit veldpodzolgronden van leemarm en zwak lemig fijn zand en voor een kleiner deel uit een moerige eerdgrond met zanddek.

Tot slot ligt er een kavel ten oosten van het bedrijf op ca. 2,2 kilometer afstand. Deze ligt in de hoek van de Heeseresweg en de Echtenseweg en bestaat uit een hoge zwarte enkeerdgronden van lemig fijn zand, in de volksmond bekend als een vruchtbare esgrond. Dit perceel is totaal 7.69.84 hectare groot waarvan circa 3.500 m<sup>2</sup> in gebruik is als bossingel voor het perceel langs.

De veldkavels zijn alle 3 prima akkerbouw geschikt en tevens voor meerdere teelten geschikt. De kavel aan de Heeseresweg is daarbij het meest all-round en voor alle teelten geschikt.

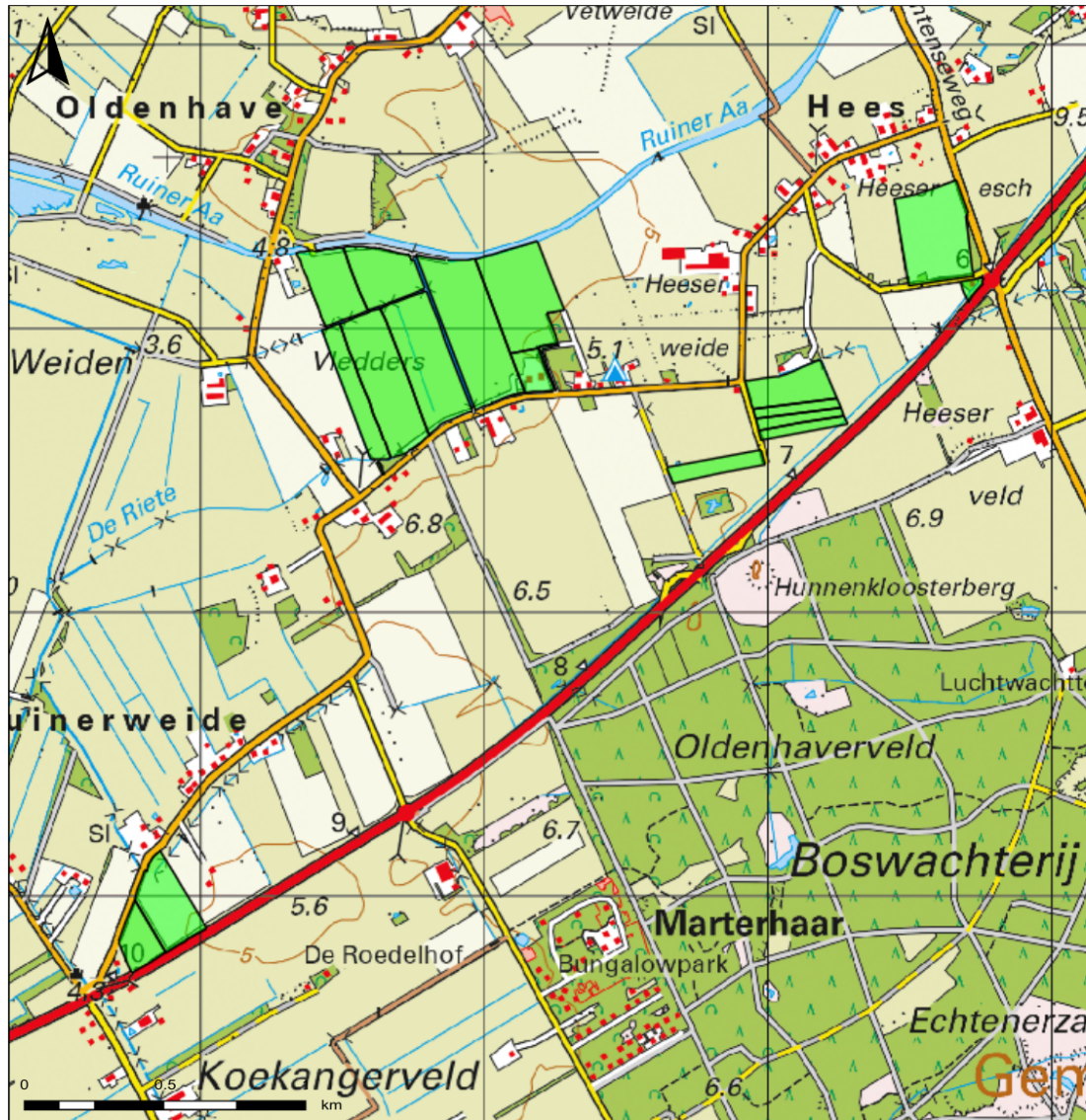
## Kadastrale gegevens

| Gemeente        | Sectie | Nummer | Oppervlakte        | Herinrichtingsrente | Eindjaar |
|-----------------|--------|--------|--------------------|---------------------|----------|
| Ruinen          | K      | 437    | 01.53.12 ha        | n.v.t.              | n.v.t.   |
| Ruinen          | K      | 445    | 00.14.72 ha        | n.v.t.              | n.v.t.   |
| Ruinen          | K      | 490    | 01.03.55 ha        | n.v.t.              | n.v.t.   |
| Ruinen          | K      | 491    | 03.28.31 ha        | n.v.t.              | n.v.t.   |
| Ruinen          | K      | 507    | 01.15.07 ha        | n.v.t.              | n.v.t.   |
| Ruinen          | K      | 521    | 01.03.18 ha        | n.v.t.              | n.v.t.   |
| Ruinen          | K      | 584    | 01.81.05 ha        | n.v.t.              | n.v.t.   |
| Ruinen          | K      | 675    | 10.16.65 ha        | n.v.t.              | n.v.t.   |
| Ruinen          | K      | 676    | 07.66.00 ha        | n.v.t.              | n.v.t.   |
| Ruinen          | K      | 814    | 07.69.84 ha        | n.v.t.              | n.v.t.   |
| Ruinen          | M      | 56     | 04.14.65 ha        | € 32,52             | 2036     |
| Ruinen          | M      | 57     | 04.09.30 ha        | n.v.t.              | n.v.t.   |
| Ruinen          | M      | 60     | 07.92.05 ha        | € 62,10             | 2036     |
| Ruinen          | M      | 80     | 00.02.90 ha        | n.v.t.              | n.v.t.   |
| Ruinen          | M      | 231    | 04.68.55 ha        | € 141,60            | 2036     |
| Ruinen          | M      | 232    | 02.16.50 ha        | € 18,72             | 2036     |
| Ruinen          | M      | 302    | 07.83.00 ha        | n.v.t.              | n.v.t.   |
| Ruinen          | M      | 309    | 03.28.90 ha        | n.v.t.              | n.v.t.   |
| <b>Totalen:</b> |        |        | <b>69.67.34 ha</b> | <b>€ 254,94</b>     |          |
|                 |        |        | =====              | =====               |          |

- Perceel K, 445 is belast met een recht van weg ten behoeve van de aanliggende percelen bos.
- Percelen M, 231 en 232 zijn belast met een Opstalrecht Nutsvoorzieningen ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V. Daarnaast ligt er door deze percelen een waterleiding van de WMD waarvoor geen zakelijk recht is gevestigd.
- Perceel M, 309 is belast met een Opstalrecht Nutsvoorzieningen ten behoeve van de Gemeente de Wolden. (In de akte van levering van dit perceel wordt vermeld dat dit opstalrecht geen betrekking heeft op perceel M 309 maar is overgenomen na een kadastrale splitsing van oud perceel M 78)
- Er zijn percelen belast met een herinrichtingsrente, zie tabel.
- Op een aantal percelen is er een kettingbeding van toepassing in verband met de vrijstelling van de overdrachtsbelasting (artikel 15 lid 1, letters q en s van de Wet op belastingen rechtsverkeer).
- Het jachtrecht is verhuurd, van de huiskavel is alleen het beheersjacht toegestaan.



# Overzichtskaart



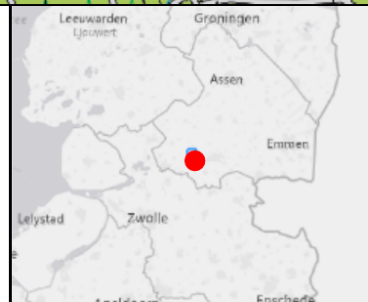
Auteur: Schelhaas Makelaardij  
Datum: 3-2-2025

Schaal: 1: 20000



Copyright © 2024 ESRI  
Nederland B.V.,  
Sweco Nederland B.V.

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 ontleen 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.



# Geo kaart



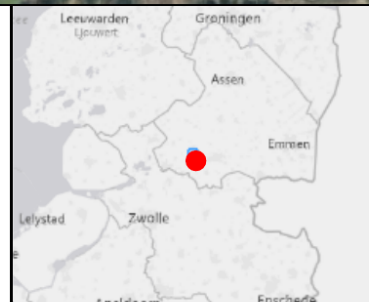
Auteur: Schelhaas Makelaardij  
Datum: 10-2-2025

Schaal: 1: 20000



Copyright © 2024 ESRI  
Nederland B.V.,  
Sweco Nederland B.V.

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 ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



## **Bestemming:**

Het bedrijf en de landerijen vallen onder de Beheersverordening 'Buitengebied de Wolden 2023'.

De bedrijfslocatie en de huiskavel hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de 'Waarde – Archeologie'. De bedrijfslocatie heeft daarbij de aanvullende aanduiding 'agrarisch bedrijf' en 'bouwvlak', de huiskavel heeft de aanvullende aanduiding 'Waarde – Waardevol grasland'.

De veldkavels hebben de bestemming 'Agrarisch' met de 'Waarde – Archeologie'. De kavel aan het betonpad ligt tevens in de 'milieuzone – hydrologische beïnvloeding' en de kavel op Hees heeft tevens de aanduiding 'Waarde – Archeologische en Cultuurhistorisch waardevol'.

## **NB-vergunning:**

Het bedrijf is voorzien van een NB-vergunning die verleend is door de provincie Drenthe op 26 februari 2013. Binnen deze vergunning mogen er de volgende dieren worden gehouden:

51 stuks vrouwelijk jongvee < 2 jaarRAV-code A3

146 stuks melk- en kalfkoeienRAV-code A1.100.1

Gerekend met de maximale dieraantallen uit de NB-vergunning blijft het bedrijf onder de grens van 2.500 mol N/jr depositievracht. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied (Dwingelderveld) is ca. 4,1 kilometer en het daaropvolgende gebied (Holtingerveld) is ca. 7 kilometer.

## **Melding activiteitenbesluit:**

Voor het bedrijf is een Melding Activiteitenbesluit ingediend op 10 juni 2014 voorafgaand aan de laatste verlenging van de ligboxenstal. Binnen deze melding mogen er de volgende dieren worden gehouden:

54 stuks vrouwelijk jongvee < 2 jaarRAV-code A3

146 stuks melk- en kalfkoeienRAV-code A1.100.1

## **Fosfaatrechten:**

Er zijn bij het bedrijf eventueel 5.700 kg fosfaatrechten beschikbaar, welke over genomen kunnen worden.

## **Melkleverantie:**

Het bedrijf levert de melk aan de A-ware Food group en levert melk in de Albert-Heijn melkstroom ('beter – voor') en is daarvoor ook naar de huidige voorwaarden ingericht.



# De woning

Links voor op het bedrijfserf staat deze keurig onderhouden bedrijfswoning. Deze is gebouwd in 1992 onder zadeldak en is via een garage onder plat dak verbonden aan de ligboxenstal. De afmeting is ca. 11 bij 8 meter en deze is in 2013 uitgebreid met ca. 4,5 bij 6 meter. De bouwwijze is traditioneel met spouwmuren, betonvloeren op de begane grond en het dak is gedekt met gebakken dakpannen. De spouwmuren, het dak en een deel van de vloer zijn geïsoleerd. De garage is halfsteens en niet geïsoleerd. De woning wordt verwarmd middels de CV-installatie met radiatoren en deels vloerverwarming. De kozijnen zijn van hout en kunststof en zijn voorzien van dubbelglas. Het schilderwerk van de woning, evenals de voorgevel van de ligboxenstal, is van 2023.

## Indeling:

Entree / hal met trapopgang, toilet en meterkast, een ruime woonkamer met uitzicht over de landerijen en een schuifpui naar het terras, een slaapkamer met inloopdouche en wastafel, een ruime keuken met keukenopstelling van 2014 en een bijkeuken naar de garage.

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop, een badkamer met douche, toilet en wastafel en 2 ruime slaapkamers en een vliering welke is te bereiken middels een vlizotrap.

Boven het aangebouwde gedeelte van 2013 is alleen een zolderruimte, toegankelijk vanaf 1 van de slaapkamers.



## *Binnen kijken*











# 1e verdieping





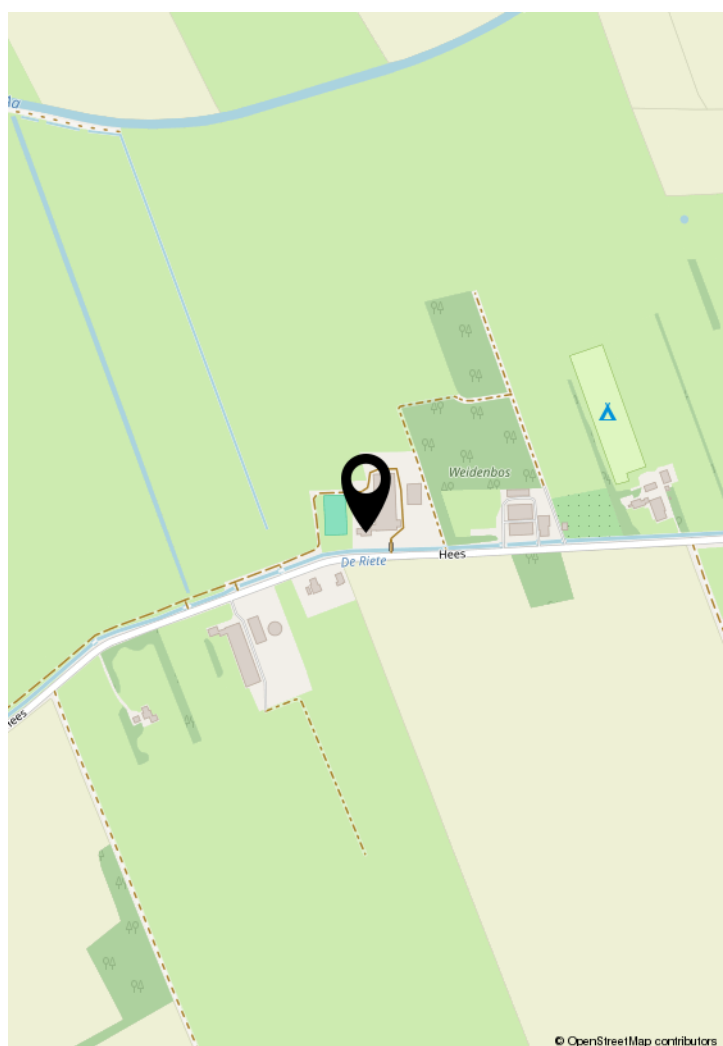
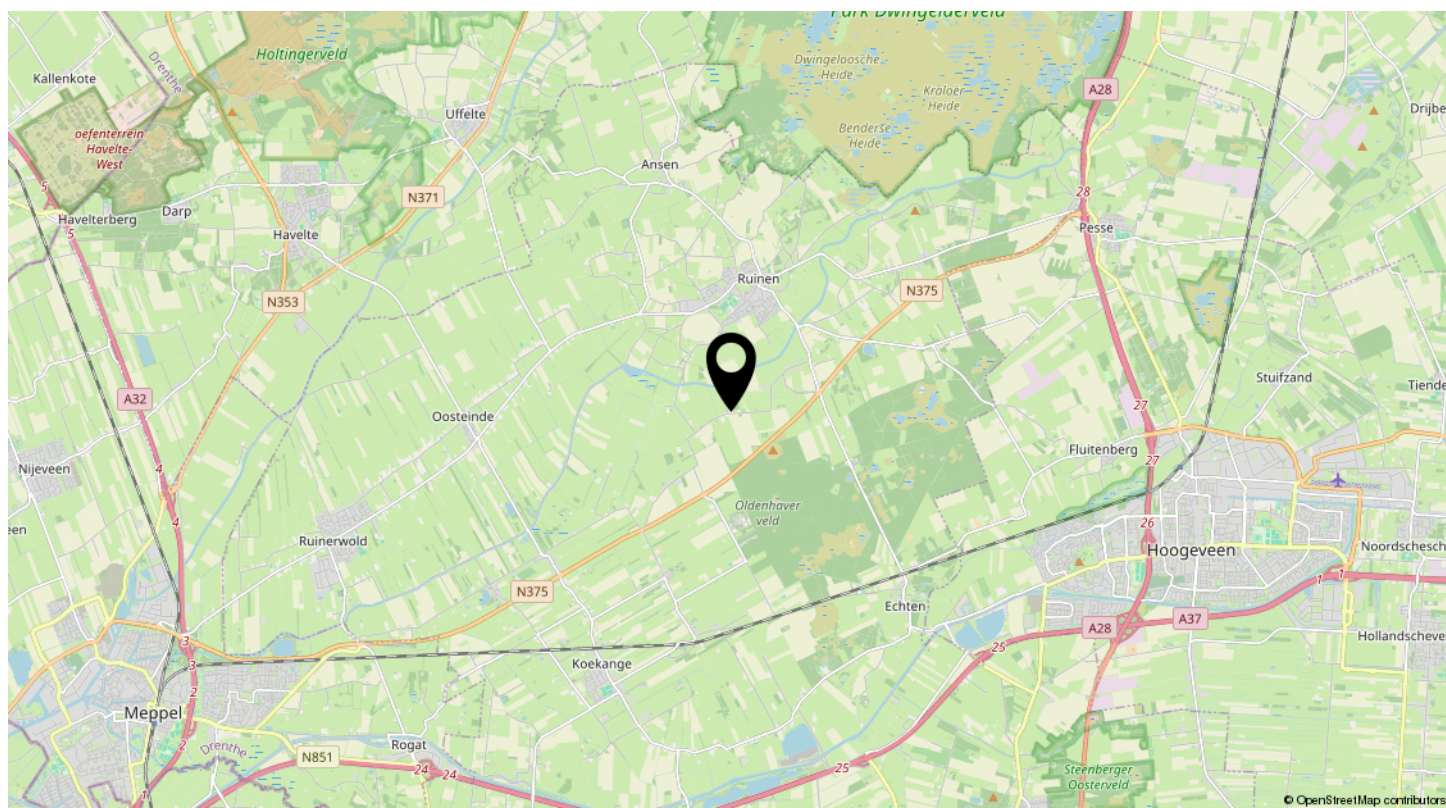
# Plattegrond



# Plattegrond



# Locatie



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



# Wonen en werken in Ruinen



Ruinen is een dorp met circa 3700 inwoners, gelegen in gemeente De Wolden. Het dorp heeft van oudsher een agrarisch karakter.

Omliggende dorpen zijn Havelte, Ruinerwold en Ansen. Het dorp ligt tegen het Nationaal park Dwingelerveld aan, met als publiekstrekker de Schoapskudde van Ruinen.

Ruinen is zeer toeristisch en heeft diverse primaire levensvoorzieningen zoals een supermarkt, bakker, bloemisterij, horecagelegenheden en een rijk verenigingsleven met onder andere voetbal, tennis, volleybal, paardensport, gymnastiek en een zwembad

In Ruinen zit een basisschool, net als in Ruinerwold en Koekange. Voor het voortgezet onderwijs ben je aangewzen op Hoogeveen en Meppel. Biede zijn prima bereikbaar per fiets, auto als het openbaar vervoer. Ook de stedelijke voorzieningen zoals een theater, ziekenhuis, station ed vind je in beide plaatsen.





### *Bent u al verkocht?*

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



# 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 gebruiksovervlakte. 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](mailto: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 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



# 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)