

TE KOOP AANGEBODEN
KARAKTERISTIEKE WOONBOERDERIJ
MET BIJGEBOUWEN
OP EEN KAVEL VAN CIRCA 10.600 M²
OSHAARSEWEG 71, 7958 PR KOEKANGE



Vraagprijs € 675.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg

Voor inlichtingen en het maken van een afspraak:

LTM Vastgoed, de heer M. Meulenberg RT
06-55210005, E: Rmeulenberg@outlook.com

KARAKTERISTIEKE WOONBOERDERIJ MET BIJGEBOUWEN

Op een prachtige plek in het hart van de Drentse gemeente De Wolden ligt deze karakteristieke woonboerderij. Het geheel bevindt zich op een royaal perceel van circa 10.600 m² en biedt volop mogelijkheden voor wonen, werken en het houden van dieren.

De boerderij is oorspronkelijk gebouwd in 1927. In 1979 is het achterhuis volledig verbouwd; het woongedeelte verkeert nog in authentieke staat. Wel zijn in 2018 de kozijnen van het woongedeelte vervangen en voorzien van dubbel glas. Verwarming met gaskachels Een uitgelezen kans om het geheel naar eigen smaak te moderniseren.

In het achterhuis treft u de gruppstallen uit 1979 aan, met daarboven een (hooi) zolder. In het voorjaar van 2025 is de westzijde van het dak voorzien van nieuw riet. Aan dezelfde zijde is de baanderdeur, naast het voormalige tanklokaal. De achtergevel heeft twee overheaddeuren wat zorgt voor praktische toegang. Achter de boerderij staan twee schuren met daarachter een folie-mestopslag met aarden wallen.

Het object heeft nu een 'agrarische bestemming'. Wanneer u dat zou willen zijn er in overleg met de gemeente mogelijkheden de bestemming te wijzigen in 'woonbestemming'.

Let op, de woning aan de oostzijde, de woning Oshaarsweg 69, behoort niet tot het te verkopen object.



ENTREE/GANG

Bij binnenkomst via de voordeur komt u in de karakteristieke gang met een zeer fraaie granieten vloer. De gang is gedecoreerd met schilderijen en vormt het centrale punt van het woongedeelte. Het geeft toegang tot de woonkamer, de keuken, twee slaapkamers, waarvan een opkamer, een provisiekelder, zolder en het achterhuis.



WOONKAMER

De woonkamer heeft een houten vloer en wordt verwarmd middels een goed onderhouden gaskachel met schoorsteenmantel. De zichtbare houten plafondbalken dragen bij aan een karakteristieke en decoratieve uitstraling van de ruimte. De vloer vertoont slijtage en is op termijn aan vervanging toe.



SLAAPKAMER 1

Deze slaapkamer is bereikbaar vanuit de gang en vanuit de keuken. Het heeft een vast bed wat zich boven de kelder bevindt. Daarnaast zijn er twee vaste kasten aanwezig voor kleding en andere persoonlijke spullen. Een bijzonder kenmerk is het ingebouwde sanibroyeur toilet. De houten vloer en de plafondbalken zijn zichtbaar en geven de ruimte een warme en karakteristieke uitstraling.



SLAAPKAMER 2

Slaapkamer 2, ook wel opkamer genoemd, is alleen toegankelijk via de gang. Net als in de andere kamers is de vloer van hout en zijn de plafondbalken zichtbaar. Een slaapkamer met twee vaste bedden en vier ingebouwde kasten en daaronder de provisiekelder.



KEUKEN

Vanuit de gang is de woonkeuken te bereiken. De aanwezige gaskachel en klassieke schoorsteenmantel zorgen voor warmte en een prettige sfeer. De inbouwapparatuur omvat een koelkast, keukenboiler, oven en vaatwasser. De voorzijde geeft zicht op de levendige kruising en een doorkijkje over de landerijen.



DOUCHE

Op het voorste deel van het achterhuis "de inpandige ruimte" bevindt zich een douche en een apart toilet. Beide zijn functioneel maar gedateerd.



BIJKEUKEN / INPANDIGE RUIMTE

De inpandige ruimte is bereikbaar vanaf de westzijde van de boerderij via de openslaande baanderdeur. Het is voorzien van een elektrische boiler uit 2015. De open berging, de "hilde", is te gebruiken voor extra opslag. Aangrenzend ligt de bijkeuken, het "stookhok", met gasaansluiting en aansluiting voor een wasmachine. De aardappelkelder met ingebouwde kast is ook vanuit de inpandige ruimte toegankelijk en kan dienstdoen als extra berging of voorraadruimte.



ZOLDERRUIMTE

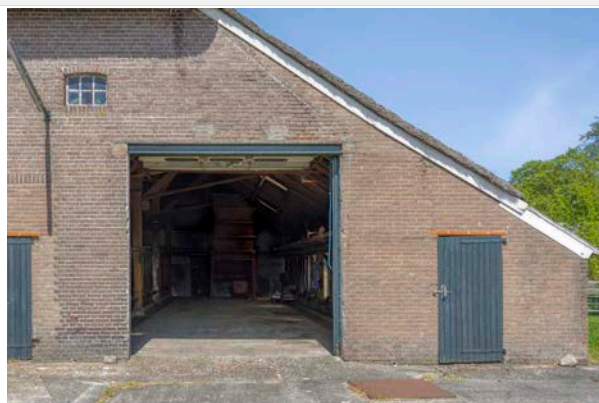
Via de vaste trap vanuit de gang komt u op de zolderverdieping met houten vloer, waar twee slaapkamers zijn gerealiseerd. Deze bevinden zich onder de dakkapel die in 2019 is gerenoveerd en extra lichtinval en ruimte geeft. Daarnaast is een royale berging aanwezig die naar eigen wens kan worden ingedeeld.



INPANDIGE SCHUURRUIMTE/ACHTERHUIS

Het achterhuis met gebinten en (hooi)zolder is via meerdere deuren van alle zijden toegankelijk en bestaat nu uit drie grupstallen, vier jongveestallen, twee voergangen en hebben afvoer naar de achterliggende gierkelder. De stallen voor jongvee hebben betonroosters en een eigen gierkelder. De rietenkap is voorjaar 2025 aan de westzijde vernieuwd.

Het voormalige tanklokaal is voor verschillende doeleinden te gebruiken. In de achtergevel zijn twee overheaddeuren waarvan één met loopdeur.



SCHUUR OP HET ERF

De kapschuur met open front heeft een dak met houten gordingen en asbesthoudende golfplaten. Links in de kapschuur is de mogelijkheid aanwezig vee te stallen. Aan u om aan het geheel een andere functie te geven.



BIJGEBOUW / SCHUURTJE

Naast de kapschuur ligt een bijgebouw/schuurtje dat aan vervanging toe is. Het biedt de mogelijkheid op dezelfde plek een nieuw schuurtje te realiseren, naar eigen wens en behoefte.



TUIN / ERF

De woonboerderij beschikt over een onderhoudsarme tuin aan de noordzijde met een doorkijk over de landerijen. Aan de noordwestkant ligt een terras, grenzend aan de keuken, met zicht op de kruising. Volop ruimte om buiten te zitten.

Parkeergelegenheid op het eigen terrein voor meerdere auto's en machines is volop aanwezig.



GRASLAND / BOUWLAND

Het grasland ten zuidoosten van de boerderij, achter de kapschuur, is geschikt voor dierhouderijactiviteiten zoals het houden van enkele paarden, kleinvee, een moestuin of boomgaard.



MESTOPSLAG

De mestopslag, ± 700 m³, heeft een drijfklee, is in 1988 aangelegd en is goedgekeurd tot 25-01-2027.



NUTSVOORZIENINGEN

Gas, water, elektriciteit, krachtstroom, telefoon, kabel aansluiting, glasvezel en gemeentelijke riolering.

- Gasvoorschotbedrag: Engie, 26-06-2022 tot 25-06-2023, leegstand vanaf 11-01-2024)	€ 308,-/maand
- Gasverbruik op jaarbasis	2016 m3
- Elektriciteit: (Essent, 26-6-2022 tot 25-06-2023, leegstand vanaf 11-01-2024)	€ 10,-/ maand
- Elektriciteitsverbruik op jaarbasis	2757 kWh
- Water: (WMD water, 01-01-2023 tot 19-12-2023, leegstand vanaf 11-01-2024)	€ 12,-/maand
- Waterverbruik op jaarbasis	± 24 m3
- Energielabel, registratienummer 880450751, geldig tot 20-08-2035	G

ZAKELIJKE LASTEN

- Onroerende zaak belasting OZB (2025):	€ 287 per jaar
- Waterschapslasten gebouwd:	€ 352 per jaar
- Ruilverkavelingslasten:	€ 0,00 per jaar (destijds afgekocht)
- Verontreinigingsheffing (2025)	€ 214 per jaar
- Rioolrecht (2025)	€ 213 per jaar

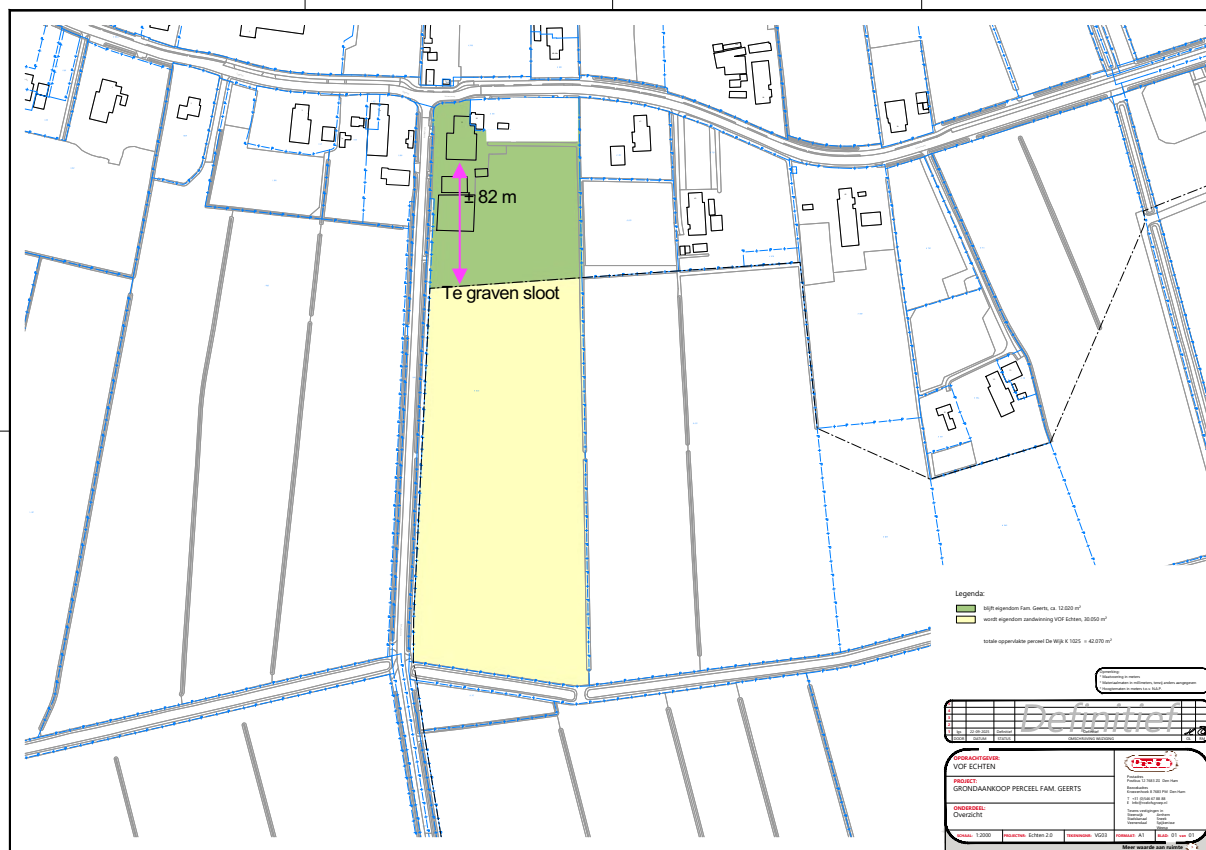
Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte (m ²)
De Wijk	K	1025 (Ged.)	Circa 10.600

Voor vragen over de bestemming kunt u zich het beste richten tot de gemeente De Wolden. De gemeente heeft kenbaar gemaakt dat het onder voorwaarden mogelijk is een omgevingsvergunning aan te vragen om het gebruik om te zetten van agrarisch naar wonen. Dit kan via een buitenplanse omgevingsvergunning.

De boerderij Oshaarseweg 71 heeft de aanduiding 'karakteristiek'. Dit betekent dat de hoofdvorm van de boerderij in stand moet worden gehouden en het verboden is de boerderij of delen daarvan te slopen.



Op het gedeelte op onderstaande afbeelding met een lichtgele kleur zijn plannen voor zandwinning met als initiatiefnemer V.o.f. Zandexploitiatiemaatschappij Echten. Op de grens wordt een sloot gegraven.



BEZICHTIGINGEN

Uitsluitend via verkopend makelaar LTM Vastgoed Meulenberg, 0655210005, Rmeulenberg@outlook.com

UITNODIGING

De informatie is te bezien als een uitnodiging tot overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel. Een aan- en verkoop komt niet eerder tot stand dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.

VOORBEHOUDEN / ONDERZOEKSPlicht KOPER

Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd. Koper heeft een onderzoeksplicht terzake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Raadpleeg uw makelaar!

ONVOLKOMENHEDEN/ONJUISTHEDEN

De brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld en de gegevens zijn zo nauwkeurig en zorgvuldig mogelijk weergegeven. Benadrukt wordt dat de vermelde afmetingen zijn afgerond. Worden ondanks de zorgvuldigheid onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daaraan geen rechten of aanspraken worden ontleend. Voormelde clausule is eveneens van toepassing op de bijlagen en informatie van derden.

INVENTARISLIJST / LIJST ROERENDE ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<u>TUIN</u>				
Tuinaanleg	☒	☐	☐	☐
Bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Erfafscheiding	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar	☐	☐	☐	☒
Bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis(je)	☐	☐	☐	☒
Buitenberging	☐	☐	☐	☒
Houthok	☐	☐	☐	☒
Vogelhuisje(s)	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☒	☐	☐	☐
Zonnewijzer	☐	☐	☐	☒
Voet droogmolen/waslijndraden	☐	☐	☐	☒
Tuinmeubels	☐	☒	☐	☐
Bewakingscamera	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Bedrading (robotmaaier)	☐	☐	☐	☒
Robotmaaier	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten STIGA-zitmaaier	☐	☒	☐	☐
<u>WOONBOERDERIJ ALGEMEEN</u>				
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten	☒	☐	☐	☐
Overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie	☒	☐	☐	☐
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Parketvloer	☐	☐	☐	☒
Laminaatvloer	☐	☐	☐	☒
Kurkvloer	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie	☐	☐	☐	☒
(Voorzet)open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☒	☐	☐	☐
Cv-installatie met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☐	☐	☐	☒
Radiatorfolie etc.	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Glasvezel aansluiting	☒	☐	☐	☐
WIFI-installatie	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten raamblinden (jaloezie).	☒	☐	☐	☐
<u>GANG</u>				
Kapstok	☒	☐	☐	☐
<u>WOONKAMER</u>				
Losse kasten	☐	☐	☐	☒
Legplanken boven bureau	☒	☐	☐	☐
Speakers	☐	☐	☐	☒
Vast bureau	☒	☐	☐	☐
Inbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting en lampen in overleg	☒	☐	☐	☐
<u>SLAAPKAMER 1 BEGANE GROND</u>				
Verplaatsbare (schuifdeuren)kast(en)	☐	☐	☐	☒
ingebouwde (schuifdeuren)kast(en)	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten Sanibroyeur toilet	☒	☐	☐	☐
<u>SLAAPKAMER 2 BEGANE GROND</u>				
Verplaatsbare (schuifdeuren)kast(en)	☐	☐	☐	☒
ingebouwde (schuifdeuren)kast(en)	☐	☐	☐	☒
<u>KEUKEN</u>				
Keukenblok met bovenkasten en verlichting	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: vaatwasser, oven en koelkast	☒	☐	☐	☐
Keramische kookplaat	☐	☐	☐	☒
Gaskookplaat met 4 pitten	☒	☐	☐	☐
Inductiekookplaat	☐	☐	☐	☒
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Combimagnetron	☐	☐	☐	☒
Oven (gas/elektrisch)	☒	☐	☐	☐
Close-up boiler	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:	☐	☐	☐	☒
<u>DOUCHE</u>				
Wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Spiegels	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie (defect)	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:	☐	☐	☐	☒
<u>BIJKEUKEN / INPANDIGE GARAGE</u>				
Werkblad	☒	☐	☐	☐
Bovenkastjes	☐	☐	☐	☒
Verplaatsbare (schuifdeuren)kast(en)	☐	☐	☐	☒
<u>ZOLDERRUIMTE</u>				
Verlichting	☒	☐	☐	☐
<u>INPANDIGE SCHUURRUIMTE</u>				
Veevoedersilo..	☒	☐	☐	☐
<u>SCHUUR OP HET ERF</u>				
Kapschuur	☒	☐	☐	☐
Voormalig kippenhok	☒	☐	☐	☐
<u>GARAGE OP HET ERF</u>	☐	☐	☐	☒
<u>AFRASTERING</u>	☒	☐	☐	☐
<u>OVERIGE OPSTALLEN</u>	☐	☐	☐	☒
<u>INVESTERINGEN IN DUURZAAMHEID</u>	☐	☐	☐	☒
Zaken waarvan leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (alarm, keukens, open haarden, Cv-ketel, boiler, geiser, enz.)	☐	☐	☐	☒
Voor gezien en akkoord:				
Plaats en datum:	Plaats en datum:			
Verkoper	Koper			