

## TE KOOP AANGEBODEN

Het woonhuis met bijgebouwen  
gelegen aan de Knoefweg 16  
te Haaksbergen.



Pastoor Ossestraat 22  
7554 SW Hengelo (O)  
Tel: 074 – 3676688  
Fax: 074 – 3676730  
Mob: 06 – 22775515  
[www.terheegde.info](http://www.terheegde.info)  
[henk@terheegde.info](mailto:henk@terheegde.info)

## **VERKOOPBROCHURE**

Op verzoek van de eigenaar bieden Ter Heegde makelaars en adviseurs o.z. te Beckum te koop aan:

**Het woonhuis met bijgebouwen met erf, tuin en ondergrond ter grootte van 10.000 m<sup>2</sup> wordt aangeboden met een agrarische bestemming voor een vraagprijs van € 675.000,- kosten koper.**

Eventueel is de eigenaar bereidt voor zijn rekening deel te nemen aan de zogenaamde rood voor rood regeling.

Na toepassing van die regeling en sloop en sanering van de bedrijfsopstallen ontstaan er twee kavels van ongeveer 5.000 m<sup>2</sup> waarop één kavel met het bestaande woonhuis (richtprijs € 500.000,-) en één bouwkvavel voor een te bouwen vrijstaand woonhuis van maximaal 750 m<sup>3</sup> wooninhoud (richtprijs € 400.000,-).

Voor beide kavels geldt tevens de mogelijkheid dat er een bijgebouw bij te bouwen is. De omvang van het bijgebouw is afhankelijk van of deze aan het woonhuis vast komt te staan of dat deze los van de woning komt te staan.

Optioneel is er meer landbouwgrond bij te kopen. Dit betreft een oppervlakte van ongeveer 19.500 m<sup>2</sup>, voor de situering van de aangeboden boerderijlocatie en de optioneel bij te kopen landbouwgrond wordt verwezen naar de afbeelding op de volgende pagina.



## **Omgeving**

Het geheel ligt aan de rand van het natuurgebied het Buurserzand, dat wordt beheerd door Natuurmonumenten. Kijk voor meer informatie op:  
<https://www.natuurmonumenten.nl/natuurgebieden/buurserzand>

Deze locatie is gelegen aan een verkeersluwe verharde weg tussen Enschede en Haaksbergen, in de nabijheid van andere bewoning. Tegelijkertijd is de locatie gelegen aan de rand van het Buurserzand en heeft het ook de mogelijkheid om maximale privacy en rust te waarborgen.

## **Beschrijving van de opstallen**

### 1. Het woonhuis



Het woonhuis is geheel nieuw gebouwd in 1997 en heeft een inhoud van ongeveer 810 m<sup>3</sup>. Het heeft de volgende indeling: entree / hal met trapopgang, meterkast, keuken, woonkamer met schouw, toilet, badkamer, kantoor, 2 slaapkamers, bijkeuken, kelder.

Eerste verdieping: overloop, grote (nog in te richten) bergzolder met gasaansluiting etc. voor badkamer en wc.

De plattegrond van de woning is als bijlage aan deze brochure toegevoegd.

Bouwkundige constructie: gevels opgetrokken in spouwmuren, betonnen bezoldering beschoten kap met pannen gedekt.

### 2. De ligboxenstal





De ligboxenstal is gebouwd in 1981. De stal heeft een oppervlakte van 482 m<sup>2</sup>.

Bouwkundige constructie: gevels opgetrokken in metselwerk, spantconstructie met gordijnen kap met asbesthoudende cementplaten gedekt.

### 3. De kapschuur



De kapschuur is waarschijnlijk gebouwd in de jaren '50 of '60 van de vorige eeuw. De kapschuur heeft een vloeroppervlakte van 140 m<sup>2</sup>.

Bouwkundige constructie: houten gevel op stenen voet, open front, houten kapconstructie (niet vrijdragend) met asbesthoudende cementplaten gedekt.

### 4. De voormalige veeschuur met aangebouwd tanklokaal.



De schuur is gebouwd rond 1920 en verbouwd rond 1952. Deze schuur is groot 200 m<sup>2</sup>.  
Bouwkundige constructie: steensmuren, houten bezolding, onbeschoten houten kap met pannen gedekt.

#### 5. De stenen varkensschuur

De schuur is groot 185 m<sup>2</sup>.  
Bouwkundige constructie: gevels opgetrokken in spouwmuren, stalen spanten met asbesthoudende golfplaten gedekt. Het voorste gedeelte van de schuur is een garage en werkplaats dit gedeelte is voorzien van een zolder .

#### 6. De houten varkensschuur.

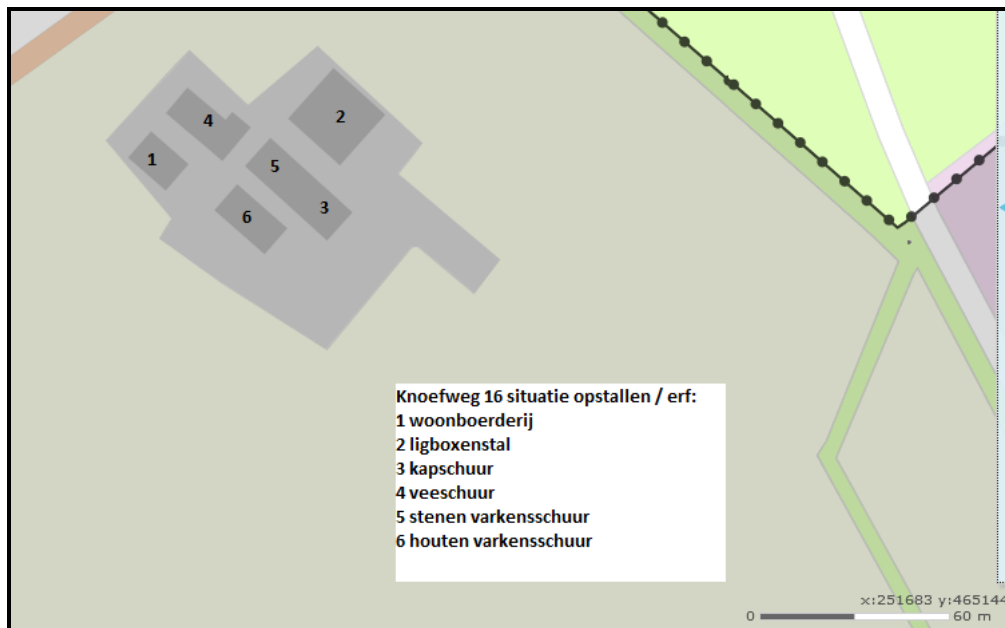
De schuur is groot 200 m<sup>2</sup>. Houten wanden op stenen voet, houten kap constructie, met asbesthoudende golfplaten gedekt.

#### 7. Tuinschuurtje met kippenren.



Bouwkundige constructie: houten wanden met pannen gedekt, met aangebouwde kippenren.

Op onderstaande afbeelding is het erf / zijn de opstallen weergegeven:



## **Verontreiniging**

Bij de huidige eigenaar zijn geen omstandigheden bekend die wijzen op een eventuele verontreiniging van de bodem van het aangeboden.

Er is een indicatief bodemonderzoek ingesteld voor het erf. Het volledige rapport is ter inzage op ons kantoor. Bij koop wordt dit rapport aan de koper overgedragen; wellicht is dit rapport te gebruiken voor een eventuele bouwaanvraag of bestemmingsplanwijziging.

In en op een aantal bedrijfsopstallen zijn asbesthoudende materialen verwerkt. Waar en in welke hoeveelheden asbesthoudende materialen zijn verwerkt in de opstallen is uitgewerkt in een asbestinventarisatierapport. Ook dit rapport is ter inzage op ons kantoor.

De kelders voor de opslag van gier en drijfmest worden zoveel mogelijk zuigleeg opgeleverd (dus niet helemaal leeg).

## **Kadastrale gegevens en bijzonderheden**

Het aangeboden maakt onderdeel uit van het kadastrale perceel Haaksbergen, sectie P, nummer 690. Volgens het kadastrale uittreksel van de situatie 22 mei 2019 zijn er geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster en ook niet in de Landelijke Voorziening WKPB.

Op het perceel zijn zakelijke rechten gevestigd ten behoeve van Enexis Netbeheer en de gemeente Haaksbergen ten behoeve van het hebben en in stand houden van nutsvoorzieningen (respectievelijk elektra en drukriolering)

Het kadastrale perceel is belast met een herinrichtingsrente van totaal € 478,56 per jaar (eindjaar 2037). Bij de overdracht na verkoop zal deze herinrichtingsrecht naar rato van de oppervlakte mee overgaan (berekeningwijze: € 478,56 / 107.665 m<sup>2</sup> = € 44,45 / 10.000 m<sup>2</sup> per jaar)

### **Nutsvoorzieningen**

Het woonperceel is aangesloten op gas, water, elektra en op het openbaar riool (drukriolering).

Er is een glasvezel aansluiting.

Het vastrecht bedraagt € 12,78 per maand

### **Bestemming en ontwikkelmogelijkheden**

In het bestemmingsplan is de boerderij bestemd als "agrarisch - agrarisch bedrijf".

Op basis van het door de gemeente Haaksbergen vastgestelde beleidskader "Rood voor Rood beleid 2015" is het mogelijk om de schuren te slopen en er bouwrecht voor een vrijstaande woning voor terug te krijgen. De vindplaats van dit beleidskader is <https://www.haaksbergen.nl/Projectenenbeleid/Rood-voor-Rood.html>.

### **Naderende natuurontwikkeling**

De provincie Overijssel is momenteel bezig met grondverwerving om het natuurgebied het Buurserzand ( Natura 2000) uit te breiden door landbouwgronden te verwerven en deze in te richten als nieuwe natuur. De provincie Overijssel heeft desgevraagd medegedeeld:

1. Dat er geen enkele noodzaak is om hetgeen in de brochure wordt aangeboden te willen verwerven;
2. Dat er geen nadelen te verwachten zijn (bijvoorbeeld een hogere grondwaterstand) ten gevolge van de voorgenomen natuurontwikkeling in de nabijheid van opstallen en landerijen. Hiervoor zijn peilbuizen geslagen.

Voor eventuele nader informatie op punt wordt verwezen naar de leider van dit project de heer Carry van der Wal, c.vd.wal@overijssel.nl / 06 - 41 64 12 90



## **Aanvaarding**

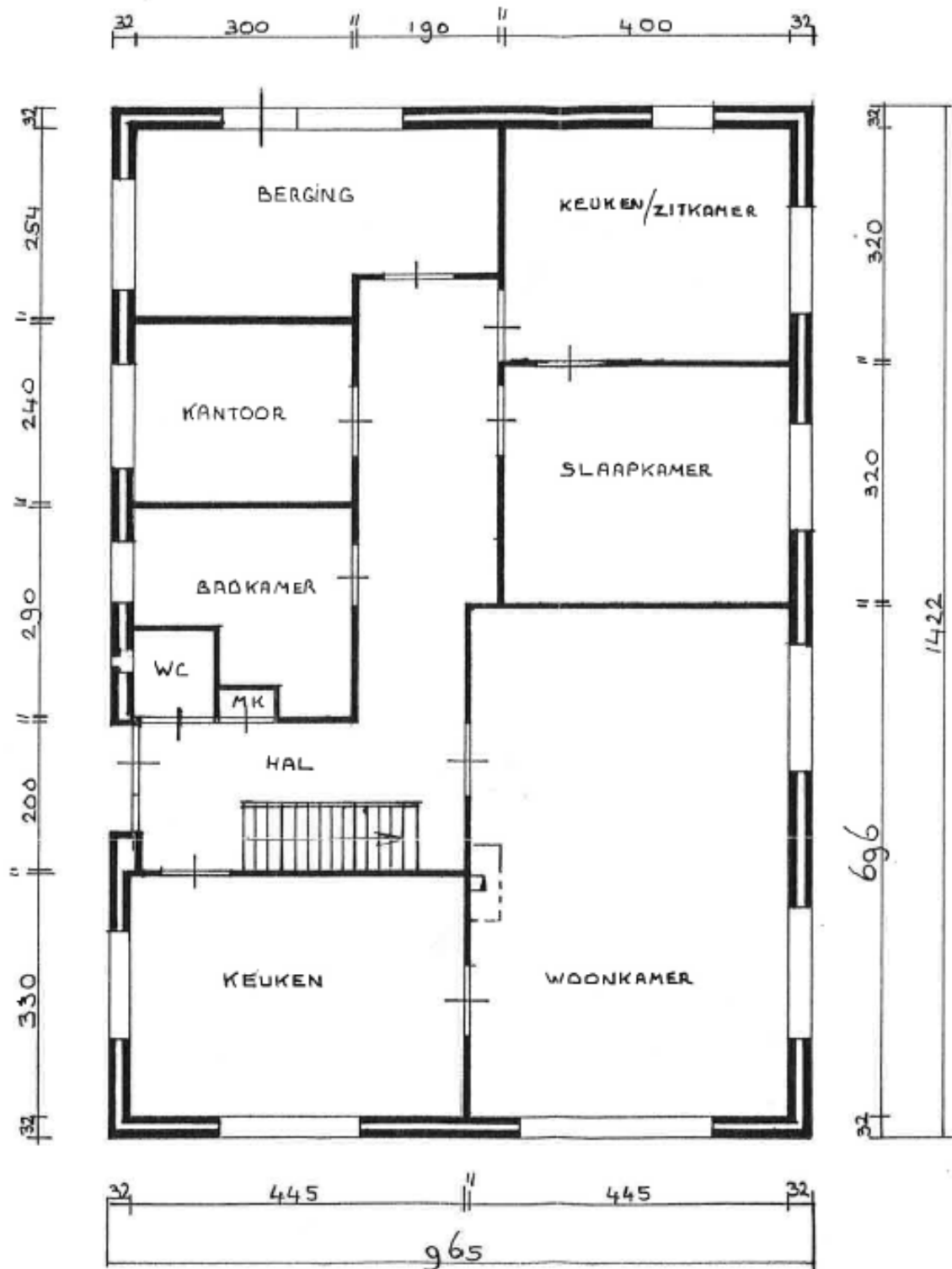
In overleg.

Serieuze geïnteresseerden nodigen wij graag uit voor een bezichtiging.

Voor nadere informatie en/of het maken van een afspraak voor bezichtiging, kunt u contact opnemen met ons kantoor, telefoon 074 – 3676688.

Aan deze verkoopinformatie kunnen geen rechten worden ontleend, de vermelde maatvoeringen moeten als globaal worden beschouwd.

# Plattegrond woonhuis



PLATTEGROND