MIJNHEER
MAKELAARS

De Haar 4 Avereest G 4944, 7707 PK Balkbrug

Vraagprijs € 57.500

NVM

funda

Mijnheer Makelaars
Langewijk 350
7701 AR Dedemsvaart
Tel: 0523-612474
E-mail: info@mijnheermakelaars.nl

Voorwoord

Namens de verkoper bedanken wij jou hartelijk voor je getoonde interesse.

Ook voor de verkoper is deze periode erg spannend en zij zijn uiteraard benieuwd naar jouw reactie. Na de bezichtiging willen wij je dan ook vriendelijk verzoeken je reactie (positief of negatief) kenbaar te maken, zodat wij de verkoper hierover kunnen informeren.

Mocht dit niet de woning zijn die je zoekt dan kunnen wij voor jou op zoek gaan naar een andere en meer geschikte woning. Op ons kantoor of bij je thuis bespreken wij graag met jou de mogelijkheden.

Indien je op dit moment eigenaar bent van een woning wacht dan niet te lang met de verkoop van deze woning. In een vrijblijvend gesprek geven wij je een indicatie van de te verwachten opbrengst en bieden je inzicht in de verkoopmogelijkheden.

Buiten deze brochure doen wij nog veel meer om een woning te verkopen. Ook hierover informeren wij je graag.

Jouw financiële zaken moeten uiteraard goed op orde zijn bij het aankopen van een huis. Wij kunnen je diverse hypotheekadviseurs aanbevelen voor een deskundig informatief gesprek over de mogelijkheden. Neem contact met ons op en wij zorgen dat je bij de juiste adviseur terecht komt.

Met vriendelijke groet,

Mijnheer Makelaars

Pier Mijnheer

Omschrijving

Ontsnap aan de drukte en kom tot rust in het schilderachtige Reestdal, op de grens van Drenthe en Overijssel. Te midden van eeuwenoude landerijen met houtwallen, bloemrijke weilanden, bossen en op loopafstand van de kabbelende rivier de Reest ligt dit mooie perceel van 351m² met recreatiebestemming, een plek waar natuur, rust en ruimte samenkomen.

Dit perceel van met chalet biedt u de kans om uw eigen stukje paradijs te creëren op nog geen 30 autominuten van Zwolle.

Waarom dit perceel?

• Gelegen in één van de meest idyllische natuurgebieden van Nederland.
• Unieke ligging op de grens van Drenthe en Overijssel – twee provincies met ongekende charme.
• Een oase van rust, met volop wandel- en fietsroutes in de directe omgeving.
• Ruimte en vrijheid om je recreatieve wensen waar te maken (binnen de geldende regels).
• Parkbijdrage € 165,-- per jaar (peiljaar 2025).

Zoekt u een plek om te genieten en te ontspannen in een prachtige, natuurlijke omgeving met goede voorzieningen in de directe omgeving dan is dit u kans!

Kenmerken

Vraagprijs	: € 57.500
Soort woning	: stacaravan
Type woning	: vrijstaande stacaravan
Aantal kamers	: 2
Inhoud woning	: 120 m³
Perceel oppervlakte	: 351 m²
Gebruiksoppervlakte	: 39 m²
Woonfunctie	: recreatie
Bouwjaar	: 1971-1980
Garage	: geen garage
Verwarming	: gaskachels
Isolatie	: gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

MIJNHEER
MAKELAARS

Locatie

Foto's

MIJNHEER
MAKELAARS

Foto's

MIJNHEER
MAKELAARS

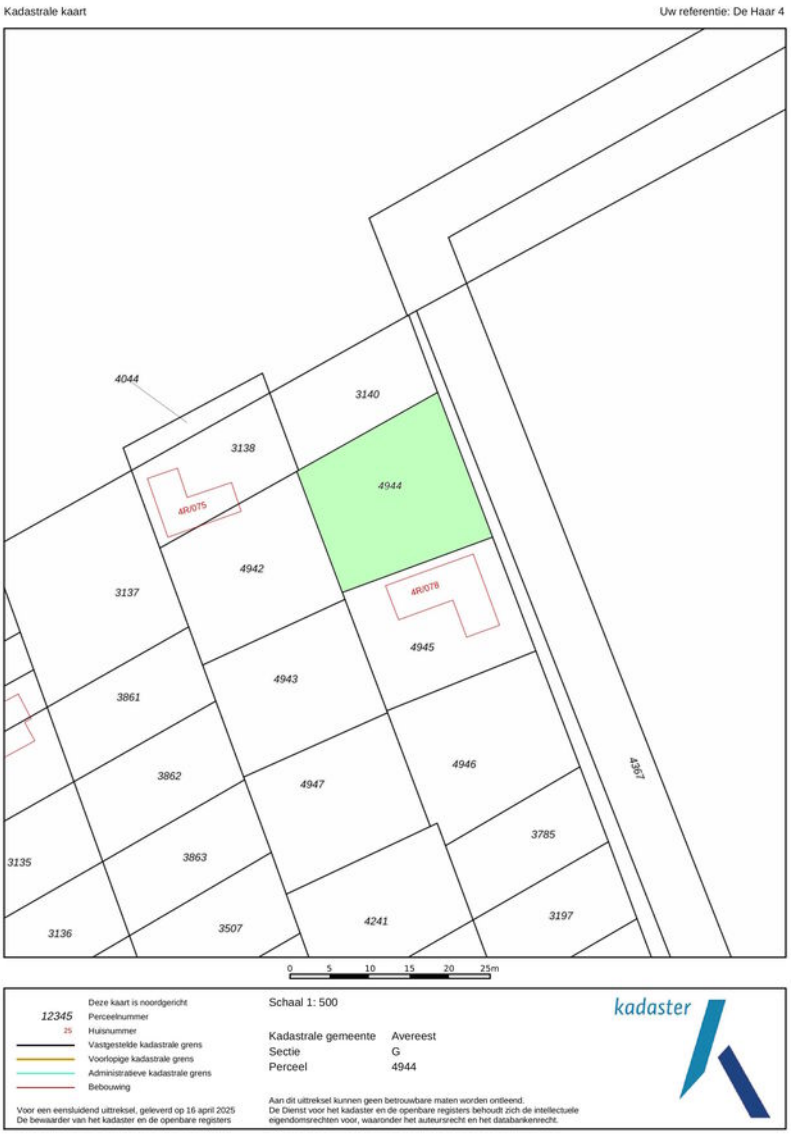
Foto's

Kadaster

Kadastrale gegevens

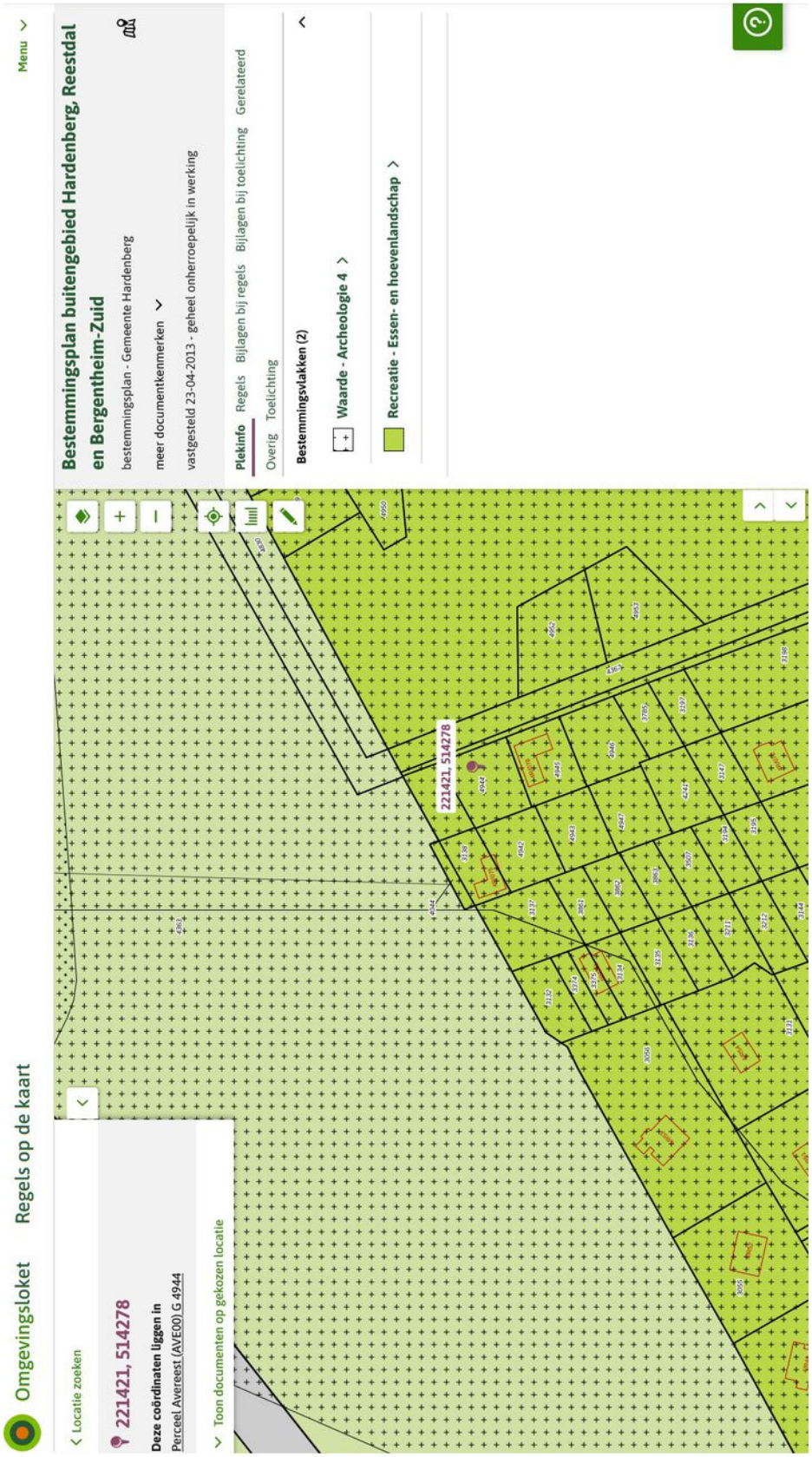
Adres	De Haar 4 Avereest G 4944
Postcode / Plaats	7707 PK Balkbrug
Gemeente	Avereest
Sectie / Perceel	G / 4944
Oppervlakte	351 m²

Kadastrale kaart



MIJNHEER
MAKELAARS

Bestemmingsplankaart



Artikel 21 Recreatie - Essen- en hoevenlandschap

21.1 Bestemmingsomschrijving
21.2 Bouwregels
21.3 Afwijken van de bouwregels
21.4 Specifieke gebruiksregels
21.5 Afwijken van de gebruiksregels

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. recreatieve voorzieningen, die hierna als nadere bestemming zijn aangegeven bij de adressen die in of bij het betreffende bestemmingsvlak zijn aangegeven:

adres	*nadere bestemming[1]*	*max: oppervlakte gebouwen[2]*	*max: aantal appartementen*	*max: aantal recreatiewoningen*	*max: aantal bedrijfswoningen*
De Haar 4 Balkbrug	Groepsaccommodatie	160%	0	Bestaand	2
De Haar 4 Balkbrug - met toevoeging bungalownummer: bungalowpark (de Haar)	Bungalowpark	115%	0	Bestaand	0
De Haar 5 Balkbrug	Camping	115%	0	Bestaand	1
De Haar 7 Balkbrug	Camping	115%	0	Bestaand	2
Den Huizen 4 Balkbrug	Vakantieverblijf	115%	0	Bestaand	1
Zuidwolderstraat ong. Dedemsvaart	Visvijver	115%	0	Bestaand	0
Oud Avereest 60 Balkbrug	Vakantieboerderij en manege	140%	0	Bestaand	2

[1)] voor zover de gronden zijn bestemd als camping dienen deze terreinen op een zorgvuldige wijze landschappelijk te zijn ingepast.
[2)] is percentage van het bestaande oppervlakte van de algemene centrale voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie.

b. een kampeerboerderij, ter plaatse van de aanduiding "kampeerboerderij";
c. horeca in de vorm van een partycentrum en restaurant, uitsluitend in combinatie met een vakantieboerderij en manege, ter plaatse van de aanduiding "horeca";
d. algemene centrale voorzieningen in de vorm van (bouw)werken voor dag- en verblijfsrecreatie, zoals recepties, verkoopruimtes, kantines, recreatieruimtes, toiletgebouwen en fietsenstallingen;
e. bijbehorende voorzieningen, zoals (afschermende) groenvoorzieningen, vijvers, speelvelden, parkeervoorzieningen, verkeers-, verblijfs- en nutsvoorzieningen;
f. de instandhouding en ontwikkeling van de sterke gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Toegestane (bouw)werken

Op de gronden als bedoeld in lid 21.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. bedrijfsgebouwen;
b. bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken, voor zover volgens de tabel in lid 21.1 bedrijfswoningen zijn toegestaan;
c. recreatiewoningen met berging, voor zover deze volgens de tabel in lid 21.1 zijn toegestaan;
d. chalets en stacaravans met berging en trekkershutten, uitsluitend op gronden behorende bij de adressen die nader zijn bestemd als camping, volgens de tabel in lid 21.1;
e. andere (bouw)werken.

21.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 21.2.1, gelden de volgende bepalingen:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 21.1 is aangegeven;
b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m3 of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 750 m3 bedraagt;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m2 bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m2 bedraagt;
d. recreatiewoningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd en de inhoud mag per woning niet meer bedragen dan 300 m3 of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 300 m3 bedraagt;
e. de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen moet ten minste 6 meter bedragen; indien een perceelgrens aanwezig is, dan moet in afwijking hiervan, de afstand tussen de recreatiewoning en de (onderlinge) perceelgrens ten minste 3 meter bedragen;
f. de oppervlakte van een trekkershut bedraagt niet meer dan 30 m2 of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 30 m2 bedraagt;
g. de oppervlakte van een stacaravan bedraagt niet meer dan 45 m2 of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 45 m2 bedraagt;
h. de oppervlakte van een chalet bedraagt niet meer dan 70 m2 of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 70 m2 bedraagt;
i. de oppervlakte van een berging behorend bij een chalet, recreatiewoning of stacaravan bedraagt niet meer dan 6 m2 of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 6 m2 bedraagt;
j. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	*max. goothoogte*	*max. bouwhoogte*	*min. dakhelling*
bedrijfsgebouwen	6 m	12 m	18°
bedrijfswoningen	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
recreatiewoningen	3,5 m	6 m	
trekkershutten		4 m	
stacaravans		3,5 m (vanaf de vloer van een stacaravan)	
chalets		3,5 m (vanaf de vloer van een chalet)	
bergingen behorend bij recreatiewoning, chalet of stacaravan		3 m	
overkappingen		4 m	
erf- of perceelafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidingen		1 m	

overige andere bouwwerken		12 m	

k. een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder e en j, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
l. in afwijking van het voorgaande geldt voor de gebouwen op gronden aangeduid met "karakteristiek", dat uitsluitend de bestaande verschijningsvorm wat betreft oppervlakte, goot- en bouwhoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het erf is toegestaan;
m. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

21.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 21 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 21.2.2 onder b, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.000 m3, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

21.3.2 Kleinere dakhelling bedrijfswoningen en bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 21.2.2 onder j, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
b. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor een bedrijfswoning wordt toegestaan niet groter is dan dan 30 m2;
c. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

21.3.3 Toestaan groter oppervlak aan bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 21.2.2 onder a, voor het toestaan van een groter oppervlak aan bedrijfsgebouwen, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

21.3.4 Afwijkende dakhelling en goothoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 21.2.2 onder j, voor het toestaan van een kleinere dakhelling en/of een hogere maximale goothoogte tot maximaal 10 meter voor bedrijfsgebouwen, mits:

a. de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden;
b. de afwijking past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

21.3.5 Afwijken bestaande verschijningsvorm karakteristieke gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 21.2.2, lid l, voor afwijkingen van de bestaande verschijningsvorm, mits de afwijking past binnen het bepaalde voor het bouwen van bouwwerken in sublid 21.2.2 onder i.

21.3.6 Toestaan aaneen gebouwde recreatiewoningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 21.2.2 onder d en e voor het toestaan van aaneen gebouwde recreatiewoningen met een maximum van drie-aaneen gebouwde recreatiewoningen, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en het bepaalde in lid 21.1.

21.3.7 Toestaan andere vormen van recreatief nachtverblijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 21.1 onder a

en sublid 21.2.1 voor het toestaan van andere vormen van recreatief verblijf op een camping, zodanig dat er naast kampeermiddelen, stacaravans, chalets en trekkershutten, ook andere vormen van recreatief nachtverblijf aanwezig mogen zijn. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

a. de camping moet een bedrijfsmatige exploitatie hebben;
b. de afwijking biedt geen mogelijkheden voor nieuwe recreatiewoningen, appartementen en groepsaccommodaties en hieraan gelijk te stellen voorzieningen;
c. de afwijking geldt voor maximaal 30% van het aantal standplaatsen;
d. de afwijking moet passen binnen de aard, schaal en het beeld van de camping.

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

a. wonen in een bedrijfswoning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
b. met uitzondering van het bepaalde in lid 21.1 onder c, het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, anders dan aan de recreatieve voorziening ondergeschikte en gebonden horeca;
c. permanente bewoning van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf.

21.4.2 Uitzondering strijdig gebruik permanente bewoning

a. Het strijdige gebruik van recreatiewoningen, (sta-)caravans en chalets voor permanente bewoning, dat plaatsvindt in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 1 'Lijst persoonsgebonden overgangsrecht De Haar' aangegeven (kadastrale) percelen met bijbehorend adres is uitgezonderd van hetgeen in sublid 21.4.1 is bepaald;
b. Bouwaanvragen betrekking hebbend op de onder a genoemde percelen dienen aan de bestemming 'Recreatie - Essen- en hoevenlandschap' en de daarbij behorende regels te worden getoetst, ware het overeenkomstig gebruik;
c. Ten aanzien van het strijdige gebruik van deze recreatiewoningen, (sta-)caravans en chalets is het, met uitzondering van de op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Avereest' in het gemeentelijk bevolkingsregister ingeschreven hoofdbewoner en zijn of haar partner, verboden de permanente bewoning voort te zetten nadat de recreatiewoning respectievelijk de (sta-)caravan respectievelijk de chalet is vervreemd, door erfopvolging is verkregen, dan wel is verhuurd en/of op een andere wijze in gebruik is gegeven, met het oogmerk aan een ander de permanente bewoning te verschaffen.

21.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 21.1 en lid 21.4, voor zover betreft het gebruik van gronden en bestaande gebouwen voor de volgende nevenactiviteiten:

a. koffie- en theeschenkerij;
b. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
c. andere recreatieve activiteiten, die in ruimtelijke en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld.

Met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de functie van aangrenzende bestemmingen mag niet onevenredig worden belemmerd;
2. er mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
3. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
4. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:	De Haar 4 Avereest G 4944, 7707 PK Balkbrug
Datum:	16-05-2025

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Woning

Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☒	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☒	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	☒
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☐	☐	☐	☒
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☐	☐	☐	☒
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Voor akkoord,
Dennis Roelofsen

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Balkbrug
16-05-2025

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Interesse? En nu?

Onderzoeken uitvoeren

Voordat je een bod uitbrengt op een huis is het belangrijk om goed onderzoek uit te voeren. In het Move-account van dit huis vind je naast deze brochure ook nog meer aanvullende informatie.

Daarnaast is het ook belangrijk om te onderzoeken of de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden aansluiten bij jouw wensen. Hiervoor kun je de site www.omgevingswet.overheid.nl raadplegen. Hier kun je uitgebreid het bestemmingsplan (incl. de voorschriften e.d.) van dit huis bekijken.

Aan elk huis kunnen erfdienstbaarheden en/of andere bepalingen verbonden zijn. Deze bepalingen gaan (vaak) over op een toekomstige eigenaar. Deze staan meestal vermeld in het eigendomsbewijs van het huis. Deze akte is ter inzage beschikbaar via onze makelaars.

Je hebt het huis bekeken tijdens een bezichtiging, de brochure en het Move-account van het huis met aanvullende informatie en aanvullend onderzoek gedaan. Naar aanleiding hiervan ben je enthousiast geworden over dit huis.

Nu zijn er enkele acties die jij kunt doorlopen, hieronder benoemen wij enkele zaken die je dan tegenkomt:

Financiering

Voordat je een bod uitbrengt op een huis is het belangrijk eerst uit te zoeken wat jouw financiële mogelijkheden zijn. Tijdens een eerste oriënterend gesprek met een hypotheekadviseur wordt een inventarisatie gemaakt en worden je mogelijkheden en maandelijkse financiële lasten globaal berekend.

Onderhandelingen

Je hebt het huis goed bekeken en aanvullend onderzoek gedaan. Het huisvoldoet aan jouw wensen. Nu wil je in onderhandeling over de aankoop. Hiervoor kun je contact opnemen met de makelaar die je tijdens de bezichtiging hebt ontmoet. Hij/zij heeft de informatie van het huis bij de hand en voert de onderhandelingen namens de eigenaar van het huis. Je geeft zelf (via jouw Move-account) aan wat je bod is en eventueel onder welke voorwaarden je dit bod uitbrengt. Onze makelaar zal dit bespreken met de eigenaar en brengt je zo spoedig mogelijk op de hoogte van het antwoord en/of tegenvoorstel.

Zodra de verkoper en jij het eens zijn over de prijs, een oplevertermijn en andere voorwaarden, maken wij het concept van de koopovereenkomst gereed.

Aankoopmakelaar inschakelen

Het kopen van een huis is een ingrijpende beslissing. Dit gebeurt meestal slechts enkele keren in je leven. Financiële, emotionele en sociale overwegingen spelen een grote rol bij het maken van jouw keuze. Veel vragen komen op je af. Welk bedrag kan en wil ik uitgeven en wat betekent dit voor mijn maandlasten? Als koper heb je een onderzoeksplicht. Je bent als koper zelf verantwoordelijk voor de beoordeling of het huis geschikt voor het door de koper beoogde gebruik. Hoe kom ik aan informatie over de waarde van een huis, geldende wet- en regelgeving en de staat van onderhoud? Zodra je een huis wil kopen, ontmoet je de makelaar van de verkopende partij.

Die is er niet om jouw belangen te behartigen, maar om de verkoper te adviseren en te begeleiden. Wij raden je aan om een NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Dit is een makelaar die voor jouw belang opkomt en je veilig en professioneel kan begeleiden bij de aankoop van een huis. Als je een aankoopmakelaar inschakelt, zal deze contact opnemen met onze makelaar om het verdere aankooptraject te begeleiden.

Ook goed om te weten - schriftelijkheidsvereiste!

Alle genoemde vraagprijzen in onze brochures, in het move-account en op internet zijn vrijblijvend en bedoeld om je uit te nodigen tot het uitbrengen van een bod. Het bieden van de vraagprijs is geen garantie dat je de koper bent.

Verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om het huis te gunnen aan de kandidaat- koper van haar of zijn keuze.

Een koopovereenkomst is meestal pas rechtsgeldig na ondertekening! Een mondelinge overeenkomst tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper voor een huis 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 ‘ondertekenende koopovereenkomst’.

Wil je als kandidaat koper een bod uitbrengen vanuit je beroep of bedrijf moet je dit bij het uitbrengen van het bod schriftelijk bij ons kenbaar maken anders gaan wij en de verkoper ervan uit dat het een bod is dat is uitgebracht door een particuliere kandidaatkoper.

De makelaar als poortwachter

Het is je wellicht opgevallen dat wij als makelaar veel vragen stellen. Dit komt doordat de overheid ook als makelaar (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor zowel voor jou als voor ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

Waarom vragen wij wat we vragen?

Op basis van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren, dus ook die van jou. Kortom: wij moeten weten met wie wij zakendoen.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar je woont, maar waarom? Dit alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Daarom doen wij dus onderzoek naar waar je woont en leggen dit vast in ons dossier.

Waarom wordt er gevraagd naar de herkomst van gelden?

We zijn er dan nog niet, want hoe ga je de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Deze vraag zorgt wellicht voor onbegrip, maar helaas zijn wij verplicht om navraag te doen wat de herkomst is van het geld waarmee je de aankoop gaat financieren. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat je met de aankoop geen geld wilt witwassen.

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

Melding Ongebruikelijke Transacties (MOT)

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen. Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Heb je nog vragen? Dan kun je hier contact met ons opnemen.

Aanvullingen op de koopovereenkomst:

Afhankelijk (van het bouwjaar) van het verkochte huis kunnen er in de (concept) koopovereenkomst (aanvullende) bepalingen worden opgenomen. Voorbeelden daarvan zijn:

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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bankgarantie of waarborgsom

In de koopovereenkomst wordt o.a. de bepaling opgenomen dat de koper binnen 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst bij de notaris, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de koopsom.

Energielabel

Vanuit de Overheid is een verkoper verplicht om bij de verkoop van een huis een energielabel aan een koper te geven. Verkoper heeft daarom een energielabel laten opstellen door een externe partij. Verkoper staat niet in voor eventuele onjuistheden of aannames die in het energielabel zijn opgenomen door de energieadviseur.

Raadpleging bestemmingsplan/omgevingsplan

Koper verklaart uitdrukkelijk dat koper voor het ondertekenen van deze koopovereenkomst koper zelf het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan van de in deze overeenkomst verkochte onroerende zaak heeft geraadpleegd. Koper heeft kennisgenomen van de bestemming en de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden.

Ondergrondse tanks/putten

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid in het verkochte van ondergrondse tanks voor de opslag van (vloei)stoffen welke mogelijk schadelijk kunnen zijn voor het milieu. Gezien de bouwperiode van de aanwezige opstallen is het mogelijk dat er zich in het perceel wel beer-, zink- en/of verzamelputten bevinden.

Japanse Duizendknoop

Tenzij anders vermeld in de vragenlijst bij de verkoop van een huis is verkoper niet bekend met de aanwezigheid van de Japanse Duizendknoop. Verkoper heeft geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van woekerende en/of invasieve vegetatie zoals de Japanse Duizendknoop in of nabij de verkochte onroerende zaak. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van dergelijke vegetatie in of nabij de verkochte onroerende zaak.

Asbest

Bij oudere huizen kan het zijn dat er bij de bouw of verbouw asbestverdachte/ asbesthoudende materialen zijn gebruikt. Dit is niet altijd bekend bij een verkoper en is ook niet altijd te zien. Daarom wordt er bij huizen met een bouwjaar van voor 1994 de onderstaande clausule opgenomen in de koopovereenkomst:

Gezien de bouwperiode van de onroerende zaak kunnen er asbestverdachte/ asbesthoudende stoffen en/of materialen in de onroerende zaak aanwezig zijn. Indien deze stoffen en /of materialen worden verwijderd dienen door of namens 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 asbesthoudende stoffen/materialen en/ of de verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen 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 nietbeantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbesthoudende materialen/stoffen in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Ouderdomsclausule

Bij bestaande huizen moet je als koper rekening houden met ouderdomsgebreken. Bij een huis ouder dan 20 jaar wordt de volgende clausule opgenomen in de koopovereenkomst:

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van de verkochte opstallen en verdere aanhorigheden. De eisen die aan de (bouw)kwaliteit gesteld mogen worden kunnen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) opstallen en aanhorigheden. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in de voor o.a. de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Koper verklaart dat hij door of namens verkoper, voor het sluiten van de overeenkomst, uitvoerig is geïnformeerd over deze clausule, bewust is van de consequenties van deze clausule en in de gelegenheid is gesteld om de verkochte onroerende zaak aan een elk door koper gewenst deskundigenonderzoek te doen onderwerpen. (Bouwkundige) gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van deze overeenkomst omschreven gebruik. Koper heeft bij de koop en het vaststellen van de koopsom rekening gehouden met de staat (van onderhoud) van de opstallen en verdere aanhorigheden en de (eventuele) beperkingen op het beoogde gebruik en accepteert de onroerende zaak in de huidige staat.

Notariskeuze

Binnen 10 werkdagen na de ondertekening van de koopovereenkomst moet bij ons kantoor de notariskeuze bekend zijn. Als de koper een notaris kiest met een vesting plaats op meer dan 25 kilometer reisafstand van de te verkopen huis komen de kosten welke gemoeid zijn met het opstellen van een notariële volmacht voor rekening van koper.

Disclaimer

Deze brochure en de aanvullende informatie in het move-account is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld mede aan de hand van de door de verkoper en derden aan ons ter hand gestelde informatie en plattegronden/tekeningen.

De in presentaties vermelde staat van onderhoud is gebaseerd op een beperkte visuele waarneming en is gerelateerd aan de ouderdom van het huis en eventuele bijgebouwen. Het is mogelijk dat de presentatie en/of informatie afwijkt van hetgeen je in of rond het huis ziet. De presentaties waaronder deze brochure en de aanvullende informatie in het move-account is niet bedoeld als uitputtende lijst m.b.t. eventuele gebreken aan het huis of de bijgebouwen.

Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Mijnheer Makelaars OG B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de presentatie of aanvullende informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is geheel vrijblijvend en dient in het kader van het BW niet te worden gezien als aanbod, maar als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Alle vermelde prijzen zijn vraagprijzen kosten koper, tenzij specifiek anders vermeld.

Bezoek ook eens onze website: www.mijnheermakelaars.nl

Op onze site vind je uitgebreid en overzichtelijk veel informatie over Mijnheer Makelaars.

Ons verkoopaanbod wordt breed geëtaleerd op onze website, op Funda en via de sociale media. Van elk huis maken wij een uitgebreide presentatie met plattegronden en veel foto's van het in- en exterieur.

Mocht je na een bezichtiging toch geen interesse hebben, laat het dan ook even weten en vertel daar gerust bij waarom je niet verder gaat met het huis. Voor verkopers is het prettig om feedback te krijgen, zodat zij daar misschien wat aan kunnen doen. Voor jou willen wij graag meedenken of wij je een ander geschikt huis kunnen aanbieden of misschien kunnen wij je helpen met de aankoop van een huis dat bij een andere makelaar te koop staat.

Graag zijn wij je van dienst op het gebied van aankoop, verkoop en verhuur van huizen en bedrijfspanden. Daarnaast kan je ons inschakelen voor een taxatie of voor advies met betrekking tot onroerend goed. Op onze site kan je altijd gericht informatie aanvragen door middel van het reactieformulier of neem met ons contact op

Mijnheer Makelaars OG B.V.
Langewijk 350, 7701 AR Dedemsvaart
Tel: 0523-612474
E-mail: info@mijnheermakelaars.nl

VAN INTERESSE TOT..... EIGENAAR!

Heb je belangstelling in het object?

NEE → Wij stellen het op prijs als je dit aan ons laat weten. Dan kunnen wij de verkoper op de hoogte brengen.

JA Wij maken je graag duidelijk hoe het verdere traject verloopt. Meer informatie vind je in dit stappenplan en in de tekst in de brochure.

Zijn jouw hypotheekmogelijkheden bekend?

NEE → Maak een afspraak met uw hypotheekadviseur.

JA

Breng je een bod uit?

NEE

JA Denk je bij het uitbrengen van een bod ook aan andere factoren die van belang zijn? Ook zaken zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc., kunnen onderdeel van jouw voorstel zijn.
Pas wanneer je op jouw bod van ons een tegenvoorstel hebt ontvangen ben je in onderhandeling. De onderhandelingen kunnen leiden tot een overeenstemming over de koopsom (met evt. voorwaarden).

Is er sprake van overeenstemming?

NEE

JA Wij stellen de koopovereenkomst op. Deze wordt, na ondertekening door beide partijen, naar de notaris verzonden.

De notaris zorgt voor de eigendomsoverdracht. Als koper mag je kiezen bij welke notaris dit zal plaatsvinden.

De hypotheek wordt aangevraagd via jouw hypotheekadviseur. Indien nodig kan hij ook de bankgarantie voor je regelen.

Een laatste inspectie vindt plaats voordat de woning aan jouw wordt overgedragen. Jij hebt de gelegenheid om te kijken of alles netjes wordt geleverd. Ook worden op dat moment de meterstanden genoteerd.

De overdracht wordt verzorgt door de notaris. Voor die tijd ontvang je conceptakten en de afrekening. Tevens ontvang je een uitnodiging om met de verkoper de transportakte te komen tekenen. Daarna ben jij eigenaar!