

**BUITEN
STATE**

**BUITENKANSEN
IN WONEN**

Jaarboek 2015

KOPPEN





HOOFDREDACTIE
ILSE KUIPER

BLADMANAGEMENT
LINDA HUISMAN

FOTOGRAFIE
JOOST OOIJMAN

OPMAAK
GPNO, JOURE

DRUKWERK
ADCOMMUNICATIE, HELMOND

UITGEVER
BUITENSTATE MAKELAARS,
HOOFDSTRAAT 155,
5706 AL HELMOND
INFO@BUITENSTATE,
WWW.BUITENSTATE.NL

OPLAGE
8.500

VERSCIJNING
JAARLIJKS

AAN DEZE UITGAVE WERKTEN MEE:
JORG KWANTES
BARRY GOMMERS
FRANK HENDRIKX
JAN EN THEA VAN CROMVOIRT
PETER VAN ZUTPHEN EN INEKE
MORÉE
STEPHANIE EN GERTJAN

BUITENSTATE IS NIET AANSPRAKELIJK
VOOR DRUK- OF ZETFOUTEN, ZONDER
SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN
DE UITGEVER IS GEHELE OF GEDEEL-
TELIJKE OVERNAME VAN ARTIKELN,
ILLUSTRATIES EN ONDERWERPEN
VERBODEN



6



10



14



18



22



46

INHOUD

- 6 VAN LUCHTKASTEEL NAAR DROOMBOERDERIJ
- 10 KOPEN MAAR!
- 14 HET IS GEWOON HARD WERKEN
- 18 MAKEN IS MENSENWERK
- 21 PRIJSVRAAG
- 22 VERBOUW VAN EEN BUITENSTATE
- 24 BUITENSTATE OPEN HUIS DAG
- 26 BUITENSTATE MAKELAARS
- 28 TE KOOP STAANDE BUITENSTATES
- 46 LABEL A VOOR UW BUITENSTATE?



24

BUITENSTATE OPEN HUIS DAG
ZATERDAG 30 MEI 11.00 - 15.00 UUR

Ik overzie het boerenland

Ogen beschut door de hand

Een tafereel als schilderij

Het doet iets vreemd met mij

Alsof ik boven alles zweef

Een mooi verhaal beleef

Een boek in een ruk uitgelezen

Als een deja vu herrezen

Land door de zon gedreven

Scheuten, start van het jonge leven

Een schilderij dat zal bekijken

En zich zal wortelen in onze lijven

(Vrije interpretatie gedicht ela)

LEESBAAR LANDSCHAP

Wij van Buitenstate. We zijn gelukkig. En met ons vele Buitenstate bezitters. Want het gaat goed. Steeds meer mensen hebben belangstelling voor een vrijstaande woning in het buitengebied. Daarom organiseren we op 30 mei onze eerste Buitenstate Open Huis Dag. We gebruiken de beste entourage: ons prachtige Nederlands landschap. Met unieke vergezichten over het boerenland. Als een schilderij.

Woningprijzen blijven stijgen. Het aantal woningverkopen zit al bijna twee jaar in de lift. Kopers nemen sneller een beslissing, vaak om prijsstijgingen voor te blijven. Het is een tijd van groei waarin het inmiddels zes jaar bestaande samenwerkingsverband van Buitenstate Makelaars haar bestaansrecht volop heeft bewezen. Door meerwaarde te leveren in de vorm van expertise, kennis en advies van specifiek dit gebied. Want het platteland is anders. U krijgt als eigenaar of (ver)koper van een Buitenstate te maken met unieke wetten en regels en de woningmarkt volgt haar eigen pad.

Ieder jaar weer proberen we ons gevoel voor Buitenstates te vatten in het Buitenstate Jaarboek. Met ervaringsverhalen van eigenaars en (ver)kopers. Mensen die iets bijzonders doen met hun buitenstate, zoals het oprichten van een woongemeenschap of van een fiscaalvriendelijk NSW (Natuurschoonwet) Landgoed. Ook in 2015 is het Jaarboek weer een verzamelitem met tips en adviezen, over de woningmarkt en over energiebesparing, maar ook prijsvragen. En natuurlijk met de mooiste Buitenstates.

EEN JAARBOEK DAT LEEST ALS EEN LANDSCHAP. GENIET!

NSW LANDGOED DE HOOGHE BANK VLIJMEN



VAN LUCHTKASTEEL NAAR DROOMBOERDERIJ

JAREN ZOCHTEN ZE NAAR EEN VRIJSTAANDE WONING IN HET BUITENGE-
BIED DIE VOLDEED AAN HUN WENSEN. IN DE BESTAANDE BOUW VONDEN
ZE DIE NIET. TOTDAT THEA VAN CROMVOIRT-BEAARD HAAR ZOEKTOCHT
UITBREIDDE NAAR 'GROND MET EEN BOUWBESTEMMING' EN LANDGOED
DE HOOGHE BANK IN HET VIZIER KWAM. EEN UNIEK PROJECT VAN RUIM 22,5
HECTARE NATUURGEBIED EN VIER GROTE LANDHUIZEN IEDER MET EEN
HEEL EIGEN KARAKTER. THEA EN ECHTGENOOT JAN TWIJFELDEN GEEN
MOMENT EN KOCHTEN DE KAVEL VAN 5,1 HECTARE PUUR NATUUR MET
PLAATS VOOR 'DE BOERDERIJ'.

EN NU STAAT DE BOERDERIJ DAAR EN WONEN JAN EN THEA ER SINDS
APRIL 2014, NOG HEEL ALLEEN MIDDEN IN DIT PRACHTIGE NATUURGE-
BIED. MAAR DE BOUW VAN HET VOLGENDE LANDHUIS, HET KOETSHUIS, IS
IN VOLLE GANG EN ZAL NAAR VERWACHTING IN 2016 WORDEN OPGELE-
VERD. BESTAANDE BOUW OP EEN DERGELIJKE LOCATIE IS GEEN UNICUM.
MAAR WAT LANDGOED DE HOOGHE BANK ZO UNIEK MAAKT, IS DAT HIER
NIEUWBOUW, DIE VOLDOET AAN ALLE WENSEN VAN DE BEWONERS EN
ALLE MODERNE ENERGIE- EN DUURZAAMHEIDEISEN, HEEFT PLAATSGE-
VONDEN. OVERIGENS IN EEN PRACHTIG AUTHENTIEK JASJE.



LEVENSLOOPEBESTENDIG

'We zochten naar een 'levensloop-
bestendige' woning, waar we oud
kunnen worden,' zegt Jan, die uit
Waalwijk afkomstig is en mede-ei-
genaar was van een kunststofspuit-
gieterij. 'Door de verkoop van het
bedrijf hadden we de financiën, maar
dat het zo moeilijk zou zijn om in de
bestaande bouw iets naar onze zin
te vinden, hadden we niet verwacht.'
Nieuwbouw bleek dé oplossing zoals
te zien is aan het in- en exterieur van
De Boerderij. Aan werkelijk alles is
gedacht en kosten noch moeite zijn
gespaard. De buitenzijde oogt luxe,
strak en nostalgisch tegelijkertijd
door het 'Boerderij' ontwerp en de
grote veranda. Naast de woning een

NSW LANDGOED

Landgoed De Hoohe Bank is een NSW landgoed. De minimale eisen waar-
aan een NSW landgoed moet voldoen zijn: 5 hectare aaneengesloten; 30%
is bos of natuur of mix hiervan (bos/natuurnorm) en rondom bijna overal
een bomenrand of houtwal.

Een landgoed dat aan deze basiseisen voldoet, kan ruime fiscale voorde-
len op het gebied van successierecht, overdrachtsbelasting, OZB en WOZ
tegemoet zien. Waaronder:

- De grond van een gerangschikt landgoed is vrijgesteld van OZB;
- Van de woning(-en) op het landgoed wordt de OZB niet berekend over de economische waarde van de woning maar over de bestemmingswaarde;
- De grond van een gerangschikt landgoed is vrijgesteld van belasting in box 3, de vermogensrendementsheffing;
- Wanneer u uw landgoed openstelt wordt de bestemmingswaarde hiervan op nul gezet. Er wordt dan geen successierecht, schenkingsrecht of recht van overgang berekend. Is het landgoed niet openge-
steld dan worden deze belastingen berekend over de helft van de bestemmingswaarde.

Voor meer informatie: vraag uw Buitenstate Makelaar.

grote garage, waarin plaats is voor
enkele auto's en de caravan. Het dak
is uniek: duizenden gebakken leipan-
nen zijn 1 voor 1 met een koperen
nagel bevestigd. Al het eikenhout,
zowel binnen als buiten, is Europees
eiken (FSC keurmerk). Het interieur



is strak en modern, maar met een klassieke ondertoon. Veel vaste kasten zonder plinten en handgrepen, die alle losse spullen in een oogwenk achter solide deuren laten verdwijnen.

Het vrije uitzicht in de natuur is aan alle kanten ongekend mede door de grote raampartijen. Het huis is voorzien van onder meer een warmtepomp waarbij gebruik wordt gemaakt van vier bronnen, veel sanitair, centraal stofzuigsysteem, state of the art domotica en beveiliging, en.... een huislift. Het gehele huis, inclusief een gedeelte van de garage, is onderkelderd.

‘De kavel met de naam ‘De Boerderij’ gaf ons de mogelijkheid om het maximale aantal vierkante meters op de begane grond te creëren voor wonen en slapen. Door de inhoud en onderkeldering blijft er genoeg ruimte over voor alle denkbare activiteiten, berging, hobby’s en logeermogelijkheden’. Volgens de familie Van

Cromvoirt zijn er binnen het bestemmingsplan veel mogelijkheden om eigen wensen te realiseren. Belangrijk daarbij is ‘een goede architect die het Beeldkwaliteitsplan begrijpt en daarbinnen aan de wensen kan voldoen.’

VOORRECHT OM HIER TE WONEN

Over enkele jaren staat De Boerderij niet meer solitair, maar maakt onderdeel uit van een plein waaraan drie woningen zijn gelegen: De Boerderij, Het Koetshuis (is in aanbouw) en De Kleine Hooge Bank (nog beschikbaar, zie kader). Het hoofdgebouw, De Hooge Bank, wordt gebouwd aan het einde van de zicht-oprijlaan. De woningen zijn gesitueerd in het meest beschutte deel van het landgoed in de coulissen van de bestaande bossen en hebben weliswaar ieder een eigen thema (dat verwijst naar het Brabantse platteland) maar kennen ook een grote ontwerpvrijheid binnen het



DE KLEINE HOOGHE BANK

Van de vier woningen op Landgoed De Hooge Bank is er nog een beschikbaar: het landhuis De Kleine Hooge Bank, een vrijstaande woning op een eigen perceeloppervlakte van 4.000 m², gescheiden van het publiek toegankelijk deel van het landgoed. Er mag worden uitgegaan van maximaal 1.250 m³ bovengronds volume per wooneenheid. Een eventuele onderkeldering van de bebouwing is toegestaan. Er mag 150m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. **Als u op deze prachtige locatie wilt wonen, neem dan contact op met de makelaar: Bart Pittens van Bernheze Makelaars & Advies (0413 243818).**



vastgestelde beeldkwaliteitsplan. Vanuit de ‘rood voor groen’ regeling zal 90% van het landgoed opengesteld worden voor bezoekers, tenzij ze in bepaalde perioden de natuur kunnen verstoren. Het onderhoud van het landgoed is ondergebracht in een VVE waarin alle eigenaars van de woningen participeren.



Tegen hun toekomstige burens willen Jan en Thea graag het volgende zeggen: ‘Geniet van de flora en fauna op deze unieke locatie. Benut volop alle mogelijkheden van nieuwbouw. Het is een voorrecht om hier te kunnen wonen. Met De Boerderij hebben wij onze droom waargemaakt.’ ■



DE ACHTERGROND

In 2005 kwam initiatiefnemer Cornelis Gubbels (roepnaam Knilles) in contact met Adviesbureau voor het landelijk gebied Optifield in verband met een vrijwillige kavelruil. ‘Knilles’, die zijn landbouwbedrijf geleidelijk afbouwde, wilde gronden vanuit Herpt naar Vlijmen ruilen omdat hij had gehoord van de ‘Rood voor Groen’ regeling van de provincie. Hij zocht mogelijkheden ongeveer 15 hectare bij elkaar te krijgen aan de rand van het Vlijmensch Ven, waarna met een goed inrichtingsplan en onderbouwing 3 bouwkvakels konden worden verkregen, omringd door 15 hectare natuur. Omdat er in eerste instantie nog maar 14 hectare bijeengebracht kon worden aan de Nieuwkuijkseweg, werd er in 2008 via kavelruil nog eens 8,4 hectare toegevoegd aan de eigendommen. Vanuit het provinciale ruimtelijke beleid was het toen mogelijk om een landgoed met 4 woningen te ontwikkelen. Daarna ging het snel. 2009 en 2010 stonden in het teken van het opstellen van het definitieve inrichtingsplan, de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingplan en daarbij behorende onderzoeken: bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, de watertoets en een planschauderisicoanalyse. Ook werd een beheer- en inrichtingsplan opgesteld. In september 2010 stelde de gemeenteraad met een ruime meerderheid het bestemmingsplan vast. Direct daarna werd de verkoop opgestart.

BUITENSTATE ACTUEEL

KOPEN
MAAR!

DE MARKT VOOR VRIJSTAANDE WONINGEN IN HET BUITENGEBIED IS UNIEK. NIET ALLEEN ALS HET GAAT OM AFWIJKENDE REGELS EN GEWOONTEN, MAAR OOK VANWEGE DE EIGEN DYNAMIEK. GELUKKIG HEEFT DAT UNIEKE SEGMENT HET AFGELOPEN JAAR VOLOP GEPROFITEERD VAN DE OPLEVING VAN DE ALGEHELE WONINGMARKT. BUITENSTATE MAKELAARS BARRY GOMMERS VAN SCHALK MAKELAARDIJ IN RIJSBERGEN EN FRANK HENDRIKX VAN AELMANS RENTMEESTERS & MAKELAARS IN BAEXEM EN VOERENDAAL ZIJN BLIJ MET DE POSITIEVE ONTWIKKELINGEN.

Het Kadaster bejubelt al maanden de sterke stijging van transacties die niet alleen in de Randstad plaatsvinden, maar juist ook in schijnbaar wat stillere provincies als Drenthe. Calcasa, een onafhankelijk technologiebedrijf gespecialiseerd in de waardering van onroerend goed, concludeerde in haar Jaarverslag Miljoenenwoningen dat Nederland in 2014 maar liefst 32.000 woningen van 1 miljoen of meer telde. Dit zijn er 14,1% meer dan in 2013. Met een waardestijging van 4,6% zijn de miljoenenwoningen in Nederland voor het eerst sinds de crisis meer in waarde gestegen dan een gemiddelde koopwoning (zie kader 2).

Makelaarsorganisatie NVM, houdt

specifiek de woonboerderijen in de gaten (zie kader 1), en concludeert eveneens dat het uitstekend gaat in deze markt. De mediane looptijd in de 2de helft van 2014 is bijna 60 dagen korter dan in de eerste helft, en zelfs korter dan we de afgelopen 3 jaar hebben gezien. De mediane prijs is gestegen naar 381.000 en het verschil tussen vraagprijs en uiteindelijke transactiebedrag is veel kleiner geworden. Maar het meest opvallende is dat er de afgelopen vijf jaar nog nooit zoveel woningen zijn verkocht als in de laatste helft van vorig jaar:

maar liefst 782 vrijstaande woningen in het buitengebied kregen een nieuwe eigenaar (zie ook kader). Kortom: landelijk wordt er meer verkocht en de gemiddelde prijs die voor een woonboerderij in Nederland bij verkoop wordt betaald, is gestegen. Het zijn cijfers die karakteristiek zijn voor de uitmuntende prijs/kwaliteit verhouding die je momenteel op deze markt ziet.

KRIMP IN REGIO'S

Ook Barry Gommers en Frank Hendrixx herkennen de tendens al werken ze vanuit verschillende regio's (respectievelijk Noord-Brabant en Limburg). Barry, sinds 11,5 jaar werkzaam bij Schalk. 'Woonboerderijen profiteren zonder enige twijfel van de opleving op de woningmarkt. Berucht zijn echter de krimpregio's. Die bevinden zich grofweg aan de buitenranden van Nederland. Hier stagneert de gunstige ontwikkeling die je elders, meer in het midden van het land of bij de grotere steden, ziet. Het is een groeiend probleem dat

de voorzieningen in deze regio's ook langzaam maar zeker verdwijnen: de basisschool, de supermarkt, ze hebben geen bestaansrecht meer. Er zijn allerlei initiatieven om de negatieve spiraal te keren, maar ik vind dat er grootschaliger en op overheidsgebied iets moet gebeuren.'

Makelaar Frank die sinds 4 jaar werkzaam is in Limburg bij Aelmans beaamt dit. 'We zien dat met name het segment boven de 4 ton en dan vooral in het grensgebied met Duitsland het moeilijk heeft. Het duurt langer, maar op een gegeven moment worden deze woningen ook wel verkocht. Vaak aan een paardenliefhebber, want die hebben we hier genoeg.'

BANKEN, GROND EN LEEGSTAND

Gelijkgestemd zijn de makelaars ook betreffende de gereserveerde opstelling van banken en financiële instellingen: 'Dat is nog steeds een stagnerende factor, zeker omdat het in de vrijstaande Buitenstate markt

vaak gaat om het hogere segment. Dan zijn de banken extra voorzichtig. Nu de markt aantrekt, zou het goed zijn als de banken hun marges laten vieren, in plaats van ze voortdurend aan te trekken.' Andere stagnerende factoren zijn: 'Onzekerheid met betrekking tot nieuwe wet- en regelgeving (bijvoorbeeld verlening van Nb-vergunning of grondgebondenheid melkveehouderij).' Wel noemt Frank als positieve uitschieter de IV locaties met de juiste vergunningen en weinig opstallen, de zgn. ontwikkellocaties, die zijn in Limburg nog redelijk aan de man te brengen. Eén van de heerlijke voordelen van een Buitenstate is de over het algemeen ruime kavel. Veelal heeft men zelfs gronden voor akker- tuinbouw of weilanden voor schapen, geiten en/of paarden in bezit. Nuttig daarom om ook iets te weten van de grondmarkt, die haar eigen rol speelt. 'Binnen de grondmarkt is sprake van grote regionale en zelfs gemeentelijke verschillen in prijs, afhankelijk van kwaliteit en ligging.



FRANK HENDRIKX



BARRY GOMMERS



De vraag naar goed gelegen en grote (> 5 ha) percelen grond is onverminderd groot. Zowel bij particulieren als agrariërs. Als die laatste categorie goede bedrijfsresultaten heeft, biedt dat ruimte om te investeren en de rente is historisch laag. Grond is vaak zeer in trek bij agrariërs in de omgeving, daardoor worden de woning en de gronden uit elkaar getrokken zodat de prijs van de boerderijwoning lager en dus interessanter kan worden vastgesteld,' aldus Barry Gommers.

Barry en Frank proberen er op hun manier tegen te strijden, maar ook de NVM als vakvereniging trok aan de bel vanwege de vele leegstaande (voormalige agrarische) gebouwen. Deze Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) is vaak moeilijk verkoopbaar, doordat de agrarische

bestemming die erop ligt lastig is te veranderen. Zo'n herbestemmingsprocedure duurt lang en kost veel geld. De regelgeving werkt in veel gemeenten en provincies belemmerend. 'Rijksoverheid, provincies en gemeenten zouden ruimere kaders moeten stellen en zouden moeten

werken aan kortere procedures en verlaging van de onderzoekskosten. Nu vraagt dat van initiatiefnemers een flinke investering. Dit stagneert de benodigde transformatie van gebouwen in het buitengebied,' zo liet de NVM al weten, maar beamen ook de makelaars.

De gemiddelde woningwaarde van miljoenenwoningen		2014 (X 1000)	1jaars prijsontwikkeling miljoenenwoning	1jaars prijsontwikkeling alle koopwoningen
1	Agglomeratie 's-Gravenhage	€ 1425	4,7%	5,4%
2	Agglomeratie Haarlem	€ 1400	6,3%	5,5%
3	Het Gooi en Vechtstreek	€ 1375	3,2%	4,8%
4	Groot-Amsterdam	€ 1325	8,6%	7,9%
5	Leiden en Bollenstreek	€ 1300	4,4%	4,1%
6	Groot-Rijnmond	€ 1300	4,2%	4,7%
7	Alkmaar en omgeving	€ 1300	4,4%	5,5%
8	Utrecht	€ 1225	4,5%	3,9%
9	Zuidoost Noord-Brabant	€ 1225	1,7%	2,5%
10	Midden Noord-Brabant	€ 1225	2,9%	2,9%
Nederland		€ 1300	4,6%	3,0%

Gemiddelde woningwaarde en prijsontwikkeling van miljoenenwoningen in 10 Corop-regio's in 2014
BRON: Calcasa



DE PLATTELANDSWONING EN HET NSW LANDGOED

Een groot goed is volgens de makelaars de komst van het begrip 'Plattelandswoning': 'De mogelijkheid van de plattelandswoning heft steeds meer vervelende situaties op en brengt rust in omgevingen waar het leek te gaan knellen. De plattelandsgemeenten, die hierop nog geen beleid hebben ontwikkeld, zijn onverstandig bezig en verminderen de mogelijkheden om het buitengebied volop te benutten.' Frank benadrukt ook de mogelijke voordelen van een NSW landgoed. 'Recent hebben we een prachtig landgoed van 7,5 hectare verkocht in Nunhem (gemeente Leudal) vlakbij natuurgebied De Groote Peel. Dit landgoed hebben we als NSW landgoed kunnen kwalificeren. Door de enorme fiscale voordelen die dit biedt, waren er al in een vroeg stadium verschillende geïnteresseerde kopers en hebben we het landgoed uiteindelijk voor een mooie prijs kunnen verkopen.' ■

	Verkocht	Mediane prijs	Mediane looptijd	Mediaan prijsverschil**
1e helft 2010	589	€ 468.000	225	7,4%
2e helft 2010	599	€ 464.000	214	7,3%
1e helft 2011	580	€ 456.000	255	8,2%
2e helft 2011	679	€ 435.000	204	8,3%
1e helft 2012	528	€ 428.000	254	9,2%
2e helft 2012	554	€ 404.000	274	9,4%
1e helft 2013	464	€ 392.000	252	9,9%
2e helft 2013	670	€ 367.000	242	9,2%
1e helft 2014	668	€ 379.000	286	8,3%
2e helft 2014*	782	€ 381.000	223	7,4%

Woonboerderijen
BRON: NVM

Meer informatie over de eisen en de fiscale voordelen van een NSW landgoed, vindt u in dit Jaarboek bij het artikel over De Hooge Bank. Ook dit project is gekwalificeerd als NSW landgoed. Voor meer informatie: raadpleeg uw Buitenstate Makelaar.

HET IS GEWOON KEIHARD WERKEN

HET ONTSTAAN VAN WOONGEMEENSCHAP NIEUW BOUWLUST



fotografie pagina 14: Michel van Zwieten
fotografie pagina 15, 16 en 17: Aad Holkamp

RUIM VEERTIG JAAR GELEDEN KOCHTEN PETER VAN ZUTPHEN (68) EN INEKE DE MORÉE (73) DE HISTORISCHE STOPBOERDERIJ BOUWLUST IN DE ANNA PAULOWNA POLDER DIE ZE OPKNAPTEN EN VERVOLGENS MET VEEL PLEZIER BEWOONDEN. TOEN ZE OUDER WERDEN, WAS DE KEUZE STAD OF PLATTELAND. HET PLATTELAND WON EN ZE BESLOTEN OP DE BOERDERIJ TE BLIJVEN EN EEN NIEUWE MANIER VAN SAMEN WONEN OP HET ERF TE ONTWIKKELEN. EEN WOONGEMEENSCHAP, EEN NIEUW BUURTJE, WAAR BEWONERS IN ZELFSTANDIGE EENHEDEN WONEN, MAAR WEL ZIJN VERBONDEN MET ELKAAR. UNIEK IN ZIJN SOORT: NIEUW BOUWLUST.

Wie eenmaal thuis is in de Anna Paulowna polder, raakt gewend aan rust en ruimte. De vergezichten zijn oneindig. En van verre zie je Nieuw Bouwlust ook al liggen. Het project doet zijn naam eer aan, want aan alles is te zien dat hier 'lustig' én met passie en moderne kwaliteit wordt gebouwd. Op het erf staan straks naast de 19de-eeuwse stolp drie nulenergie woningen. Daarvan staat er nog één te koop bij Klaver Make-laardij. Hoe dat samenwonen op het erf van Nieuw Bouwlust in de praktijk werkt? Dat zien we goed als we in de gezellige keuken van Bouwlust zitten. Ineke is wat grieperig en één van

de bewoonsters komt even een kijkje nemen: hoe het ermee gaat en of Ineke wel voorzien is van bouillon? Op Nieuw Bouwlust leeft men samen, maar wel met volledig behoud van zelfstandigheid. 'In een tijd dat kinderen vaak ver bij ouders vandaan wonen, creëer je je eigen sociale omgeving,' zegt Ineke. 'Komt het ooit zo ver dat een bewoner van Nieuw Bouwlust hulpbehoevend wordt, dan wordt in onderling overleg verkend hoe die zorg het beste kan worden geboden.'

GEEN BESTAAND MODEL

Ineke, die therapeut/coach was: 'Bij

Nieuw Bouwlust gaat niet alleen om het nieuwe wonen op oude erven, maar ook om het duurzame karakter en het nieuwe ouder worden. En zo baant Nieuw Bouwlust de weg voor vele andere projecten: Peter en Ineke zijn graag bereid om hierover te vertellen en tips/adviezen te geven (contactgegevens www.nieuwbouwlust.nl).

zo'n project moet je de persoonlijke en maatschappelijke kant als een uitdaging zien. Ook moet je het als partners goed kunnen vinden, je moet een doel hebben en dat niet uit het oog verliezen. De ontwikkeling van zo'n project duurt namelijk jaren. We werken sinds 2008 aan onze plannen. Voor de gemeente was het zoeken hoe op onze verzoeken te reageren. De bottleneck bij Nieuw Bouwlust zat met name in de zelfstandige woonrechten. Kijk: groepswonen als één huishou-



JE ZIET OM ONS HEEN STEEDS MEER BOEREN-BEDRIJVEN STOPPEN. DIE BOERDERIJEN MOETEN EEN NIEUWE BESTEMMING KRIJGEN. DAT WAS ONZE DROOM.

den, onder 1 dak, dat lukt nog wel, maar het gaat hier om zelfstandige woningen. Daar is geen bestaand model voor.'

Tijdens het lange ontwikkeltraject haakten helaas ook potentiële kandidaten af. 'Men vindt het te lang duren. Dan is goed als je elkaar als partners kan aanvullen en ondersteunen.' Gelukkig doen Peter en Ineke dat niet alleen op persoonlijk

BINNENKORT IN DE VERKOOP EN ONLINE:

DE POLDERLOFT

Binnen Bouwlust heeft Klaver Makelaardij nog één appartement in de verkoop.

Dit appartement is voorzien van 2 slaapkamers, een badkamer, tuingerichte woonkamer, nog in te delen woonkeuken en een overdekt terras. Houdt onze website in de gaten en schrijf u in voor de nieuwsbrief, zodat u altijd op de hoogte bent.

www.klavermakelaardij.nl



vlak, maar ook professioneel. Want Peter is nu gepensioneerd, maar werkte tot voor kort als adviseur plattelandsontwikkeling. Ook al is hij aardig ingevoerd, bij een dergelijk traject zijn vele adviseurs nodig. Om het huidige succes te bereiken, was die input van kennis uit allerlei hoeken van cruciaal belang. 'In het project komt woonruimte voor in totaal acht mensen,' zegt Peter. 'De stolpboerderij en het achterhuis kunnen vier tot vijf personen huisvesten, de kapschuur maakt plaats voor nieuwbouw, met twee tot drie woon-eenheden. Alles wordt bovendien klimaatneutraal en duurzaam gebouwd



volgens de nieuwste inzichten.' Gelukkig zijn de procedures – na 7 jaar – afgerond en kon eindelijk met de bouw worden begonnen. Peter en Ineke zien het project als een creatieve en perspectief biedende herbestemming van hun boerderij en erf en ze willen graag als voorbeeld dienen voor anderen. 'Je ziet om ons heen steeds meer boerenbedrijven stoppen. Die boerderijen moeten een nieuwe bestemming krijgen. Dat was onze droom. Maar je moet niet blijven dromen, want de uiteindelijke realisatie van Nieuw Bouwlust is gewoon een kwestie van keihard werken. Maar wel met passie!' ■



SUBSIDIES EN LENINGEN

WADDENFONDS

De nieuwbouw van Nieuw Bouwlust is energieneutraal met speciale aandacht voor een gezond binnenklimaat. Door een slim gebruik van zonne- en aardwarmte is geen aanvullende verwarming meer nodig, er is geen gasaansluiting. De muren zijn gemaakt van dampopen isolatiemateriaal. Dit bevordert een optimale vochthuishouding, waarmee de kwaliteit van het binnenklimaat gediend wordt. Het was mede te danken aan dit duurzame karakter, het nieuwe wonen op oude erven en het nieuwe ouder worden, dat De Vereniging Nieuw Bouwlust voor haar innovatief project een subsidie van bijna een ton van het Waddenfonds tegemoet kon zien. Het Waddenfonds is opgericht om een duurzame en kwalitatieve impuls te geven aan ecologie en economie van het Waddengebied. Sinds 1 januari 2012 zijn de provincies Noord-Holland, Groningen en Fryslân verantwoordelijk voor het Waddenfonds.

ENERGIEBESPAARFONDS

Daarnaast is er nu de mogelijkheid voor een Energiebespaarlening om slim te investeren in energiebesparende maatregelen van de eigen woning. Dit betreft een laagrentende lening.

PLATTELANDSONTWIKKELINGSPROGRAMMA (POP).

Wie in een Buitenstate in het buitengebied woont en hier een innovatief plan mee heeft, kan ook denken aan POP. De Europese regeringsleiders hebben in 1999 in Berlijn besloten om het platteland van Europa te versterken. Dit besluit staat bekend als 'Agenda 2000'. Om dit goed tot uitwerking te laten komen, maakt het Europees Fonds voor Plattelandsontwikkeling (ELFPO) sinds 2000 deel uit van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid. De Nederlandse uitwerking hiervan is het Plattelandsontwikkelingsprogramma (POP).

MAKELLEN IS MENSENWERK



80-JARIG FAMILIEBEDRIJF KWANTES MAKELAARDIJ ANDIJK

UIT CBS-CIJFERS BLIJKT DAT DE RUIM 180.000 FAMILIEBEDRIJVEN IN NEDERLAND DE STORMEN VAN DE CRISIS BETER HEBBEN DOORSTAAN DAN NIET-FAMILIEBEDRIJVEN. FAMILIEBEDRIJVEN RICHTEN ZICH MEER OP CONTINUÏTEIT, DE LANGE TERMIJN EN DE CONTACTEN ZIJN HECHTER. KORTOM: ZE DOEN HET BETER. EN DAT BLIJKT OOK UIT HET VERHAAL VAN JORG KWANTES, MAKELAAR BINNEN HET SINDE 80 JAAR BESTAANDE FAMILIEBEDRIJF KWANTES MAKELAARDIJ UIT ANDIJK. TEVEN BUITEN-STATE DEELNEMER VAN HET EERSTE UUR.

De familie Kwantes van Kwantes Makelaardij. Wie kent ze niet in Noord-Holland? In 1934 hield opa Kwantes zijn baan als commissionair in bloembollen voor gezien en startte als agrarisch makelaar. Geen al te beste tijd, want een paar jaar later brak de oorlog uit en viel er weinig te makelen. Na de oorlog pakte opa de draad echter weer op, vanaf de jaren zestig bijgestaan door zoon Jaap, inmiddels 67 jaar en nog steeds actief.

Ook in de derde generatie ontbrak het niet aan makelaarsgenen. Zoon Jorg (41) startte in 2001 in het familiebedrijf, maar pas nadat hij ook wat andere takken binnen de makelaardij had verkend. Zo studeerde hij HBO Makelaardij in Groningen, werkte een jaar als makelaar in zonnig Florida en vervolgens ook enige tijd als makelaar bij een kantoor in Amsterdam, voordat hij de rust vond om in het Andijkse neer te strijken.

GUNSTIGE PRIJZEN VOOR VRIJSTAAND

Het is niet voor niets dat Kwantes Makelaardij zich gelijk heeft gemeld bij Buitenstate, want de agrarische roots van het bedrijf zijn onmiskenbaar. Ook nu Kwantes is uitgegroeid tot allround NVM makelaarskantoor, worden ze als agrarisch specialist nog vaak ingeschakeld bij de aan- en verkoop van typisch agrarische zaken als: melkquota, leasemelk, mest-productierechten, varkensrechten, ammoniakrechten en bietenquotum. Ook adviseert en bemiddelt Kwantes bij onteigeningszaken, zoals recent massaal heeft plaatsgevonden in verband met de verbreding van de N32, de weg van Enkhuizen naar Hoorn. Op agrarisch gebied is het noorden van West Friesland, het gebied

waarin Kwantes met name actief is, overigens booming. Het is de afgelopen jaren uitgegroeid tot een groot glastuingebied met telers van vooral tomaten en paprika's, zaadbedrijven en bloembollen. Agriport A7, aan de A7 nabij Middenmeer en 40 km ten noorden van Amsterdam, is uitgegroeid tot een moderne projectlocatie voor grootschalige glastuinbouw en vollegrond teelten. Al die bedrijvigheid heeft volgens Jorg een enorme positieve impuls gegeven aan de West-Friese economie en woningmarkt. 'En dat merken wij als Buitenstate makelaar weer, omdat de vraag naar vrijstaande woningen in het buitengebied is toegenomen. Veel mensen die in de glastuinbouw of bij een zadenbedrijf werken, komen uit de Randstad, maar besluiten in de buurt van hun werk te gaan wonen met hun gezin. Immers: prijzen voor vrijstaande woningen liggen hier zeker 50% lager dan onder de rook van de Randstad. Zo zien we

een duidelijke ontwikkeling van jonge gezinnen die op zoek zijn naar een Buitenstate, waarbij de Buitenstate ook vaak wordt gebruikt voor (pril) ondernemerschap in de vorm van een zorgboerderij, een galerie of een B&B.'

HECHT LOCAAL NETWERK

Als sterke punten van familiebedrijven worden altijd genoemd: de hechte contacten en het goede (lokale) netwerk. Ook Kwantes Makelaardij is zowel in- als extern een hecht bedrijf dat enorm goed is ingebed in de West-Friese gemeenschap. 'Intern werken we binnen Kwantes sinds jaar en dag met 4 mensen: mijn vader, makelaar Jaap, 2 binnendienst medewerkers Anouk en Maureen, en ik,' legt Jorg uit. 'Lekkere korte lijnen en snel schakelen: daar houden we van en dat kunnen we met zo'n klein en hecht team ook goed realiseren. Daarnaast vinden we dat makelen mensenwerk is. En dus

draag je als makelaardij ook buiten het werk om je maatschappelijke steentje bij. We zijn sponsor van zo'n 30 lokale doelen, van sportclubs tot de verschillende stichtingen die het dorp z'n unieke culturele kwaliteiten bieden.'

Jorg is nu bijna 15 jaar actief als makelaar in dit gebied, wat beschouwt hij als de grootste vooruitgang in de afgelopen jaren? 'De invoering van het begrip Plattelandswoning', zegt hij direct. 'De wet die de introductie van de plattelandswoning regelt, is per 1 januari 2013 in werking getreden. Sinds die tijd kunnen gemeenten in een bestemmingsplan de voormalige boerderij als plattelandswoning bestemmen. Dit geeft de woningen een speciale status. De boerderij houdt voor de wet het karakter van een bedrijfswoning, maar kan toch door iemand anders worden bewoond. Tegelijkertijd hoeven agrarische bedrijven in de omgeving



niet bang te zijn voor klachten van omwonenden over overlast. Als agrariërs stoppen met hun bedrijfsvoering, kunnen ze nu gewoon in hun huis blijven wonen en worden ze hierin niet belemmerd door strenge milieuwetgeving. Door de invoering van het begrip plattelandswoning is de financierbaarheid ook groter geworden. Banken staan positiever tegenover een woning in het buitengebied. Het feit dat niet-agrariërs zich nu ook makkelijker vestigen in het buitengebied, begint hier in de regio absoluut zijn weerslag te krijgen. (o.a. door de verkoop van de vrijstaande plattelandswoning in

Grootebroek, zie kader).

'In heel Nederland staan momenteel 600 Buitenstates te koop. De provincie Noord Holland met een aantal van 117 neemt daarin, na Noord-Brabant, een goede 2de plaats in, 'besluit de enthousiaste Jorg Kwantes. 'Er is in dit gebied voor iedere beurs en voor iedere wens iets speciaals te koop. Als Kwantes Makelaardij zien we het als een persoonlijke uitdaging om onze zoekers te koppelen aan zijn of haar unieke Buitenstate. Mensen gelukkig maken in de woning die ze wensen: dat is toch het mooiste dat je kunt bereiken als makelaar!'

VOOR MEER INFORMATIE:

Wilt u meer weten? Of wilt u een vrijblijvend advies? Neem dan contact op met ons kantoor. We komen graag bij u langs om u te begeleiden bij aankoop, verkoop of een taxatie. ■

KWANTES
makelaardij

KWANTES MAKELAARDIJ
MIDDENWEG 9 1619 BL ANDIJK
TEL. 0228 59 22 44
INFO@KWANTESMAKELAARDIJ.NL
WWW.KWANTESMAKELAARDIJ.NL

VERKOCHT



VERKOCHE WONING

(PLATTELANDSWONING)

Een sprekend voorbeeld van de goede prijs/kwaliteit verhouding in West-Friesland is deze woning in Grootebroek die Kwantes Makelaardij verkocht voor € 495.000.

Een zeer ruim opgezet vrijstaand woonhuis met grote garage, fraai aangelegde tuin, verwarmd eiken tuinhuis met jacuzzi.

Met ruim 500m² nette glasopstanden c.q. stallingsruimte op totaal 6.000m² grond ideaal voor het houden van paarden of andere hobby's.

Vrij wonen en eventueel werken in het prachtige Landelijk Gebied van de gemeente Stede Broec, met alle voorzieningen op vijf autominuten dichtbij!

TE KOOP



In Venhuizen heeft Kwantes Makelaardij te koop: een fantastisch gelegen en goed onderhouden vrijstaande villa (780 m³), oorspronkelijk gebouwd in eind jaren tachtig (1988) en volledig gemoderniseerd in 2006 op maar liefst 1.620m² eigen grond.

De ruime tuin op het zuidwesten is omzoomd door bomen zodat de villa vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar is. Op de parterre vindt u een inpandig zwembad en een tuingerichte relaxruimte/serre voor ontspanning. De eerste etage is deels ingericht als ruime werkplaats waardoor deze villa volop mogelijkheden biedt voor luxe wonen en werken vanuit huis.

Vraagprijs € 695.000.

Meer informatie en foto's vindt u op de site van www.buitenstate.nl

ZWOELE AVOND IN HANGMAT

Ergens klinken negen slagen
zon nadert horizon
boomkruinen op nevel gedragen
mist dwaalt over het gazon.

Nagenietend in laatste zonnestralen
de nacht al bijna op het terras
laat ik in mijn hangmat mijn gedachten dwalen
hoe heerlijk ook deze dag weer was.

PRIJSVRAAG

WIN EEN HANGMAT

LIGT U OOK ZO GRAAG OP ZWOELE ZOMERAVONDEN TE MIJMEREN IN EEN HANGMAT? DOE DAN MEE MET DE BUITENSTATE PRIJSVRAAG EN MAAK KANS OP ZO'N EXCLUSIEF BUITENSTATE EXEMPLAAR.

VRAAG:

**HOEVEEL KANTOREN
DOEN ER MEE AAN
BUITENSTATE?**

Het antwoord kunt doorgeven via
info@buitenstate.nl o.v.v. prijsvraag Jaarboek



VERBOUW VAN EEN BUITENSTATE OP TOPLOCATIE IN OOSTERHOUT

IN DE NIEUWE RUBRIEK 'DE VERBOUWING' VOLGEN WE KOPERS VAN EEN BUITENSTATE DIE GAAN VERBOUWEN. HOE REALISEREN ZIJ HUN DROOMHUIS? WAT VALT TEGEN? WAT VALT MEE? EN UITEINDELIJK: HOE ZAG HET ERUIT EN HOE IS HET GEWORDEN?

LANGE TIJD ZOCHTEN STEPHANIE EN GERT JAN NAAR EEN IDEALE LOCATIE IN HET BRABANTSE. EN LET VOORAL OP DAT LAATSTE: LOCATIE. WANT BIJ DE KEUZE VAN DIT KOPPEL SPEELDE HET ALOUDE MAKELAARS ADAGIUM 'LOCATIE, LOCATIE, LOCATIE' DE HOOFDROL. EN TOEN UITEINDELIJK DE KEUZE WERD GEMAAKT, MOEST ER DAN OOK VERBOUWD WORDEN. EN NIET ZO'N BEETJE OOK.



'We zijn de afgelopen tijd ervaren internetspeurders geworden,' lacht Stephanie die uit Oosterhout komt, een paard heeft en graag vrijstaand wilde wonen met genoeg ruimte voor hobbyvee. 'Maar de waarheid is helaas dat de meerderheid van de te koop staande woningen er op internet beter uit zien dan in werkelijkheid. We hebben hierdoor veel teleurstellingen gehad. Dan lag het bijvoorbeeld pal aan de weg of naast een varkenshouderij. Maar dit huis was zoals het ook op internet stond. En de locatie is gewoon top: 500 meter van het bos, 3 km van de snelweg en 5 km van het centrum van Oosterhout. Als je al zo lang aan het kijken bent en je vindt je droomplek, dan laat je sommige marges varen. Zo zagen we ook wel dat het huis achterstallig onderhoud had, maar daar kijk je vanwege de locatie doorheen en we hebben het huis dan ook vrijwel direct gekocht afgelopen december (red. het betreft hier de woning verkocht door Klijsen Make-laardij, zie <http://www.buitenstate.nl/lifestyle-e-> **LINK GAAT ERGENS AN-** de- zelfde **DEURS HEEN?** over- view)

MELKSTALVLOER BLEEK MUSEUM

Stephanie: 'Bij de verbouwing was vooral belangrijk: wat kunnen we zelf en wat niet? Onze kerstvakantie hebben we besteed aan het strippen van een deel van de woning om beter inzicht te krijgen in de mogelijkheden die de boerderij bood in het creëren van een nieuwe indeling. We kregen gelukkig veel hulp van mijn ouders, dat maakte het gezellig, maar was ook broodnodig want uiteindelijk hebben we beiden een fulltime baan. Toen de woning was gestript, besloten we per onderdeel; dit gaan we doen, en dit besteden we uit. Het is inmiddels 2 maanden na de aankoop en je herkent het huis nu al niet meer terug. Zoveel is er al gedaan. Muren en vloeren zijn gesloopt. Een stuk van de oude varkensstal is gesloopt en wordt een terras. Het dak was op diverse plekken lek en amper geïsoleerd dus dat wordt nu aangepakt. De aannemer is bezig met het plaatsen van nieuwe binnenmuren, onder meer voor de slaapkamers in het voormalig stalgedeelte. Inmiddels is de riolering en het leidingwerk aangelegd en is de betonnen vloer gestort. Hierbij hebben we wel even een tegenslag gehad. Om

tijd en geld te besparen, wilden we voor het aanleggen van de riolering in de toekomstige badkamer -voorheen oude melkstal- de grotendeels gewapend betonnen vloer uithakken. Helaas! Toen de eerste zaagsnedes in het beton waren gemaakt, brak het beton. Het zand eronder was ingeklonken en dus zat er niets anders op dan toch alles eruit te halen en op hetzelfde level te brengen met de vloerhoogte (inmiddels zandhoogte) in de rest van het huis. Je wilt niet

weten wat we bij het uitgraven daar in de melkstal allemaal tegenkwamen: plastic voorraadvaten, vaten met restjes stookolie en zelfs kleding. Over alle afval was een laag beton gestort. Eigenlijk best wel bijzonder om dat anno 2015 weer tegen te komen, maar we zijn blij dat alle troep daar nu weg is en achteraf gezien is dit ook beter voor de aanleg van vloerverwarming en vloerisolatie.'

Het streven is dat Stephanie en Gert

Jan in mei het huis betrekken.
Wilt u weten wat Stephanie en Gert Jan nog meer voor onverwachte zaken in hun vrijstaande woning in het buitengebied tegenkwamen? Wilt u weten hoe de verbouwing verloopt? Schrijf u op onze site in voor de Buitenstate Nieuwsbrief waarin we dit stel volgen. ■



Klaarmaken voor het storten. Hier zijn ook de diverse stalen balken te zien die gebruikt zijn om doorgangen te creëren. Zicht vanuit toekomstige keuken naar eetkamer waar openslaande deuren een hoop licht moeten gaan binnen laten.



De toekomstige keuken, voorheen de bijkeuken en van oudsher het deel van de stal waar het jongvee stond.



Een vieze klus; het afbreken van een deel van de oude varkenstal. Veel schimmel en muizenpoep.



De toekomstige badkamer in de oude melkstal



Eindresultaat na sloop van buitenmuren oude varkensstal
(een groter terras met openslaande tuindeuren)



BUITENSTATE OPEN HUIS DAG

ZATERDAG 30 MEI, 11.00-15.00 UUR



DE WONINGMARKT TREKT AAN. BELANGRIJK VOOR DE (VER)KOPERS VAN EEN BUITENSTATE: DE POSITIEVE TREND IS OOK DOORGEDRONGEN TOT HET PLATTELAND. WOONBOERDERIJEN VERKOPEN ALS NOOIT TEVOREN, MEDE DOOR DE GOEDE PRIJS-KWALITEITVERHOUDING. DAAROM VOND BUITENSTATE DE TIJD RIJP VOOR EEN SPECIALE BUITENSTATE OPEN HUIS DAG.

Op zaterdag 30 mei 2015 zijn van 11.00 tot 15.00 diverse te koop staande Buitenstates vrij toegankelijk. Een uitgelezen kans om u breed te oriënteren. En natuurlijk te genieten.

Want de beleving van een Buitenstate is juist in dit mooie jaargetijde puur genot. Het buitenleven lacht u toe! Kijk op www.Buitenstate.nl welke huizen meedoen met de Buitenstate Open Huis Dag. Wilt u meerdere Buitenstates bekijken, stippel dan vooraf uw route uit. Download de Buitenstate Open Huis Dag checklist van onze site. Ga naar het menublokje [makelaarsdiensten] en kies dan voor [aankoop] in de derde alinea vindt u de link naar de checklist om de details van de bekeken woningen te onthouden. Deze checklist gaat specifiek in op vrijstaande woningen in het buitengebied.

Bent u geïnteresseerd in een woning, schakel dan een Buitenstate aankoopmakelaar in. Hij of zij brengt u op de hoogte van de kansen die de huizenmarkt op dit moment biedt en de regionale situatie die op uw woning van toepassing is. Specifiek voor het buitengebied kan een Buitenstate aankoopmakelaar zekerheid geven over juridische zaken, (toekomstige) omgevingsfactoren, bouwkundige aspecten, Flora & Fauna Wet; EHS; Wet Geurhinder & Veehouderij; bestemmingsplannen, enz. Uw Buitenstate makelaar beschikt over de kennis en ervaring van het buitengebied om alles helder in beeld te krijgen.' ■



BUITENSTATE MAKELAARS: HET GROOTSTE AANBOD LANDELIJK GELEGEN, VRIJSTAANDE WONINGEN IN NEDERLAND

De ervaring van rust, ruimte en natuur in het buitengebied. Dat staat centraal voor Buitenstate; een samenwerkingsverband van NVM makelaars dat zich richt op bemiddeling bij aan- en verkoop van vrijstaande woningen in een landelijke omgeving. Vanaf pagina 28 vindt u een selectie van te koop staande 'Buitenstates': vrijstaande woningen in het buitengebied. Wilt u meer woningen bekijken? Ga dan naar onze site en bekijk het grootste aanbod landelijk gelegen woningen in Nederland gebundeld op een site: www.buitenstate.nl. U vindt er ruim 600 woningen.



**BOIJL
SCHEP MAKELAARDIJ**
BOEKELTERWEG 5
8392 TT BOIJL
T 0561-421903
WWW.SCHEP.NL



**BOIJL
SCHEP MAKELAARDIJ**
BOEKELTERWEG 5
8392 TT BOIJL
T 0561-421903
WWW.SCHEP.NL



**BOIJL
SCHEP MAKELAARDIJ**
BOEKELTERWEG 5
8392 TT BOIJL
T 0561-421903
WWW.SCHEP.NL



**BOIJL
SCHEP MAKELAARDIJ**
BOEKELTERWEG 5
8392 TT BOIJL
T 0561-421903
WWW.SCHEP.NL



**BOIJL
SCHEP MAKELAARDIJ**
BOEKELTERWEG 5
8392 TT BOIJL
T 0561-421903
WWW.SCHEP.NL



**BOIJL
SCHEP MAKELAARDIJ**
BOEKELTERWEG 5
8392 TT BOIJL
T 0561-421903
WWW.SCHEP.NL



**BOIJL
SCHEP MAKELAARDIJ**
BOEKELTERWEG 5
8392 TT BOIJL
T 0561-421903
WWW.SCHEP.NL



**BOIJL
SCHEP MAKELAARDIJ**
BOEKELTERWEG 5
8392 TT BOIJL
T 0561-421903
WWW.SCHEP.NL



**BOIJL
SCHEP MAKELAARDIJ**
BOEKELTERWEG 5
8392 TT BOIJL
T 0561-421903
WWW.SCHEP.NL



**BOIJL
SCHEP MAKELAARDIJ**
BOEKELTERWEG 5
8392 TT BOIJL
T 0561-421903
WWW.SCHEP.NL



**BOIJL
SCHEP MAKELAARDIJ**
BOEKELTERWEG 5
8392 TT BOIJL
T 0561-421903
WWW.SCHEP.NL



**BOIJL
SCHEP MAKELAARDIJ**
BOEKELTERWEG 5
8392 TT BOIJL
T 0561-421903
WWW.SCHEP.NL



**BOIJL
SCHEP MAKELAARDIJ**
BOEKELTERWEG 5
8392 TT BOIJL
T 0561-421903
WWW.SCHEP.NL

WAAR KUNT U BUITENSTATE MAKELAARS VINDEN?

Bij ons samenwerkingsverband zijn negen makelaarskantoren aangesloten. Alleen makelaars met aantoonbare ervaring in het buitengebied kunnen lid worden. Omdat we relatief klein zijn, hebben we korte lijnen en kennen we elkaar goed. We delen kennis en ervaringen, werken samen en wisselen informatie uit over de nieuwste ontwikkelingen, wet- en regelgeving en bestemmingsmogelijkheden in het buitengebied. Als klant kunt u van deze collegiale houding profiteren. Zo kunnen we eenvoudig overleg voeren als u specifieke woonwensen of verkoopvragen heeft. Ook komt het voor dat woningen een zogeheten 'bovenregionale

aantrekkingskracht' hebben. Bij dergelijke woningen, met vaak een exclusief karakter, kunnen we een collegiaal (gezamenlijk) verkooptraject opstarten. Dit heet de Buitenstate Plus dienstverlening en uw woning wordt dan actief in de markt gezet door alle negen kantoren. Meer informatie staat op onze site onder het menu-item [Buitenstate Plus]. Ook uw makelaar vertelt u graag meer. ■





BEETS 31A BEETS

€ 495.000 K.K.

Geniet van het goede leven in deze karaktervolle woonboerderij. Het betreft het voorste deel van een dubbele woonboerderij. Deze riante boerderij is in 1999 volledig gerenoveerd. Bij deze ingrijpende renovatie zijn kosten nog moeite gespaard om een uniek geheel te creëren en biedt u optimaal wooncomfort en luxe. De woning beschikt o.a. over een riante woonkamer en woonkeuken, bijkeuken, 3 slaapkamers met elk een eigen, ruime badkamer en een kantoorruimte/slaapkamer op de 2e verdieping. Een prachtige en rustige omgeving, maar met diverse uitvalswegen en een bushalte met verbinding naar Hoorn en Purmerend, Alkmaar en Amsterdam op korte afstand.

OOSTERSTRAAT 42 BENNINGBROEK

€ 1.275.000 K.K.

Het volmaakte samenspel van deze uitstekend gerenoveerde, met riet gedekte woonboerderij, gelegen in het buitengebied van het dorp, zorgen voor landelijk wooncomfort op hoog niveau. De van oorsprong in circa 1890 gebouwde boerderij heeft vanaf 2000 een gehele, vakkundige renovatie ondergaan. De woonboerderij is onder meer uitgebreid met een driedubbele garage, een glazen tuinkamer/serre en een professionele restaurantkeuken. In de 65 m. diepe en fraai aangelegde achtertuin zorgen de hoge windsingel en hoogstamfruitbomen voor veel privacy. Multifunctioneel; onder meer geschikt voor werken aan huis, B&B, dubbele bewoning of mantelzorg. Totaal 4.735 m2.



BREESTRAAT 20 OPMEER

BIEDINGEN VANAF € 575.000,- V.O.N.



Een kans uit duizenden.... de degelijke basis is al gemaakt, aan u het verzoek om deze fraaie stolp in te delen, in te richten en dan heerlijk wonen! Om u op weg te helpen is er al een idee geschetst voor de indeling. De begane grond is 213 m², de verdieping 167 m² en daarnaast is er nog een zolder aanwezig. Eind 2013 is bouwbedrijf Bakker uit Hoogwoud gestart met de bouw van deze woonstolp. De woning wordt casco opgeleverd. De stolp staat middenin het dorp met alle voorzieningen op loopafstand. Het perceel is 1.254 m² en kan tevens naar eigen smaak worden ingericht.



PADE 2 OPMEER

€ 850.000 K.K.

Ruimte, ruimte en nog eens ruimte! U treft hier stolpboerderij 'Grenshoeve' aan de rand van het landelijke dorp Hoogwoud en van oorsprong uit 1913. In 1999 is de boerderij geheel gerenoveerd en naar een uitstekend niveau van afwerking en isolatiewaarde gebracht met behoud van het oorspronkelijke 'vierkant'. De woonboerderij bemeent een oppervlakte van 17,5 m. x 20 m. en ligt op een royaal perceel van 13.435 m². Door de enorme oppervlaktes en ruimtes zijn er zeer veel mogelijkheden. Zo is er via een aparte oprit een eigen stuk land van 1.1 ha te bereiken, welke momenteel door de eigenaar wordt verhuurd als volkstuincomplex. Aan u te bepalen welke idealen u wilt verwezenlijken.

NOORDERVAART 111 STOMPETOREN

€ 649.000 K.K.

Opvallende 'kasteelwoning' met achterstolp is in 1908 gebouwd en in 2010, 2011 is vrijwel het gehele woonhuis gerenoveerd met behoud van de authentieke elementen. Op de begane grond treft u o.a. de woonkamer met serre, keuken en slaapkamer met bijbehorende kleed- en badkamer. De verdieping telt 4 slaapkamers en de tweede badkamer. De aangebouwde stolp met dubbel vierkant is voor een klein deel in gebruik als bijkeuken, verder is het nog de originele stolpschuur. Het perceel beslaat ruim 1,25 hectare en bestaat uit het weiland aan de linkerzijde en het erf met 2 schuren. Een plaatje met vele mogelijkheden, landelijk en vrij gelegen maar ook dichtbij Alkmaar!



RIJDEERSSTRAAT 65 'T VELD

€ 575.000 K.K.



Zeer bijzondere en comfortabele vrijstaande woning met aangebouwde garage en vrijstaande schuur. De volledig gelijkvloerse woning is opgedeeld in 2 verschillende gedeelten met allebei een eigen entree. In het woongedeelte bevinden zich o.a. een ruime leefkeuken, lichte woonkamer met gashaard, ruime badkamer en 3 (slaap)kamers. Het voorhuis beschikt over 3 (slaap)kamers, een tweede badkamer, keuken en een voorraadkamer/hal naar de zijdeur. De vrijstaande schuur van ca. 17 m² en aangebouwde garage zorgen voor nóg meer ruimte. Kortom: een unieke woning waar u comfortabel wonen kunt combineren met een bedrijf of mantelzorg.

TRAMBAAN 12
1733 AX NIEUWE NIEDORP
T 0226 414 008
INFO@KLAVERMAKELAARDIJ.NL
WWW.KLAVERMAKELAARDIJ.NL

STIEROP 4 DE WOUDE
€ 465.000 K.K.

Wonen met volop mogelijkheden op deze unieke plek! Op een werkelijk prachtige locatie op het eiland De Woude staat deze woonboerderij met de mogelijkheid tot dubbele bewoning. Het eiland is gelegen in het Alkmaardermeer en biedt een oase van rust en ruimte. Door de ligging aan het open vaarwater richting bijvoorbeeld Amsterdam is het een perfecte locatie voor de watersportliefhebber. De boerderij is toe aan renovatie, maar biedt volop mogelijkheden. De tuin is rondom gelegen en is v.v. een eigen aanlegsteiger. Kortom: wilt u wonen op een zeer rustige landelijke plek aan het open vaarwater, maar toch op korte afstand van Amsterdam, Alkmaar en Zaandam, dan is dit uw kans!

BLOCKHUYSENLAAN 2 ZIJDEWIND
€ 575.000 K.K.

Een paradijs voor liefhebbers van natuur, rust en ruimte! In het buitengebied, maar op slechts 5 autominuten van Schagen, ligt deze woonboerderij met voorhuis en rondom prachtig aangelegde siertuin. Het gehele perceel (4.940 m²), waar u optimaal van uw privacy kunt genieten, heeft rondom vrij uitzicht over de landerijen. Het voorhuis beschikt over een woonkamer, keuken, 3 slaapkamers en een badkamer. De stolp is in 1994 geheel opnieuw opgetrokken en ingedeeld in o.a. de volgende vertrekken: een bijkeuken en een praktijkruimte met wachtkamer v.v. eigen entree aan de achterzijde. Kortom: dé ideale plek voor mensen die op zoek zijn naar rust, ruimte en de mogelijkheid om vanuit huis te werken.


ZWAAGDIJK 153 ZWAAGDIJK-OOST
€ 1.175.000 K.K.

Aan de zuidzijde van het dorpslint in Zwaagdijk, staat deze zeer fraaie woonboerderij met staartstuk en apart gastenverblijf. De boerderij staat op een perceel van 2177m² en is in 2005 geheel opnieuw opgetrokken. De woning beschikt over een doordachte indeling en een industriële, moderne uitstraling. Elke ruimte is uitstekend afgewerkt. Er zijn o.a. een riante leefkeuken, een sfeervolle, tuingerichte woonkamer en 3 ruime slaapkamers waarvan 2 met badkamer. Op het erf treft u tevens een vrijstaande kapbergschuur met flinke garage en op de 1e verdieping een gastenverblijf met sanitair. Uitstekende ligging!


MIDDENWEG 9
1619 BL ANDIJK
T. 0228-592244
INFO@KWANTESMAKELAARDIJ.NL
WWW.KWANTESMAKELAARDIJ.NL

HOEKWEG 52 ANDIJK (NH)
€ 575.000 K.K.

Heerlijk vrijstaand woonhuis met dubbele garage, stalling met paardenboxen, een rijbak van 20x60 m. en een ruime tuin met glazen priel en tuinhuis op totaal 7.180 m² eigen grond. Op de b.g. o.a. een hal met vide, grote woonkamer met openhaard en aangebouwde serre, woonkeuken en bijkeuken. Op de verd. 3 ruime slaapkamers, kantoor- c.q. hobbykamer, luxe badkamer met bubbelbad, douchecabine, dubbele wastafelunit en 2e toilet. Bijgebouw met dubbele garage (6x8 m.) en grote (paarden)schuur (6x12,5 m.) voorzien van drie ruime paardenboxen met voorzieningen.

DIJKWEG 281 ANDIJK (NH)
€ 695.000 K.K.

Fantastische, volledig gerenoveerde stolpboerderij op 17.072m² eigen grond! De stolp is in 2002/2003 en 2008 gerenoveerd en verbouwd tot een moderne, en absoluut comfortabele woonboerderij. De boerderij biedt vele mogelijkheden voor wonen en werken vanuit huis. Woonkeuken met kookeiland en marmer/arduin vloer met vloerverwarming. Woonkamer met Amerikaans eiken vloer en tuindeuren naar terras. Achter een wand van glazen bouwstenen is een open ruimte welke toegang geeft tot de 3 slaapkamers, 2 badkamers, natte cel, inpandige berging/garage met dubbele houten deuren. Tevens is hier de vaste trap naar de nader in te delen verdieping.


DIJKWEG 409 ANDIJK (NH)
€ 498.000 K.K.

Gemoderniseerd woonhuis met inpandige berging/kantoor, grote vrijstaande schuur (± 315m² en 2 verd.) voorzien van twee paardenboxen, gedraineerde eb en vloed paardenrijbak (40x20m), twee paddocks, tuin, erf en paardenweide. Dit alles goed onderhouden, verzorgd en overzichtelijk op een perceel van totaal 6.228m² eigen grond. Met vergunning voor het houden van paarden! De inpandige kelderberging heeft een kantoorruimte en opbergruimte met voorzieningen voor wasmachine en droger. Moderne keuken in lichte houtkleur, voorzien van schuifpui naar de achtertuin. Ruime woonkamer met openhaard. Kantoor-/slaapkamer. 1e Verd. Badkamer en 4 slaapkamers.





ORANJE NASSAULAN 11 ANDIJK (NH)

€ 448.000 K.K.

Onder architectuur gebouwde, charmante en comfortabele villa met dubbele garage, gelegen in exclusieve villawijk in het landelijke West-friese dorp Andijk. Prachtig gelegen op rustige locatie en omsloten door een fraai aangelegde tuin aan water op een kavel van 1.195m². De woning is goed onderhouden, verbouwd in 2008 met gebruik van kwalitatief hoogwaardige materialen, voorzien van elektronische inbraakbeveiliging. De houten shutters door het hele huis zijn op maat gemaakt, de garage heeft twee automatische deuren met sensor en een ruime kelder. Boven 3 slaapkamers (uitbreiding naar 4 mogelijk) met schitterende inbouwkasten, luxe badkamer.

LANGE DEELELAAN 8 ANDIJK (NH)

€ 396.000 K.K.

Gelijkvloers wonen in een ruim opgezette villawijk, nabij het centrum van Andijk, dat kan in deze keurige bungalow met kap op een perceel van 2.840m². De grote tuin met fraaie beplanting is gelegen aan vaarwater. De ruime en lichte woonkamer heeft een eikenhouten vloer, vrijstaande gashaard en tuindeuren. Open keuken in lichte kleurstelling. Drie slaapkamers, badkamer voorzien van vloerverwarming. Intern bereikbare garage met elektrische overheaddeur en wegzetelder. De bungalow ligt door de ruime voortuin niet direct aan de straat en heeft hierdoor een oprijlaan en voldoende parkeer gelegenheid op eigen grond.



PEINDERWEI 41 DE TIKE (FR)

€ 795.000 K.K.

LANDGOED MET Riant en luxe Engels landhuis, eigen binnen-meer, bedrijfsruimte en boomgaard op 6.69.76 HA. De villa is omringd met perfect onderhouden en onder architectuur aangelegde tuinen en diverse terrassen. Vergunning aanwezig voor de vestiging van een ZORGBORDERIJ! B.g. Eetkamer met open keuken, zitkamer, slaapkamer, bijkeuken. 1e verd. 2 Grote slaapkamers en uiterst luxe badkamer. Garage (100m²), berging (30m²). De bedrijfsloods (3.700m²) is direct aan het eigen meer gelegen en voor vele doeleinden geschikt. Dit prachtige landgoed biedt een grote diversiteit aan ontwikkelingsmogelijkheden, zowel bedrijfs- als hobbymatig uit te oefenen.



NOORDEINDE 17 LAMBERTSCHAAG

€ 599.000 K.K.

Prachtig gelegen paardencomplex met vrijstaand woonhuis op ± 1,5 ha. Vergunning voor 35 paarden. Woonhuis gerenoveerd in 1998, aanbouw 2008. Woon/eetkeuken, kleedkamer met wasmachine/droger en inbouwkasten. Riant badkamer, 2 slaapkamers, bibliotheek/studeer-ruimte, grote woonkamer. Verd: slaapk. en kantoor. Stallencomplex met garage, 12 stallen met vorstvrije drinkbakken en verwarmd leidingwater, kantine en zadelkamer. Kapschuur, hooiberging en mestberging. Rijbak (20x60m), volledig gedraineerd, verlicht, met sproeisysteem. Longeerkraal (diameter 15 m), zandbodem met tapijtnippers en verlichting. Stapmolen computergestuurd en programmeerbaar.

VISSER ROOSENDAAALSTRAAT 87 VENHUIZEN

€ 695.000 K.K.

Deze fantastisch gelegen en goed onderhouden vrijstaande villa is volledig gemoderniseerd in 2006 en staat op maar liefst 1.620m² grond. De lommerrijke tuin op het Zuidwesten is omzoomd door bomen en wordt bijzonder gemaakt door een klein eilandje met tuinhuis. Woonkamer in landelijke sfeer met fraaie haard, luxe keuken, inpandige garage. Tevens op de parterre een inpandig zwembad met doucheruimte en een tuingerichte relaxruimte/serre voor ontspanning. Ook is hier de toegang tot de kelder. Op de eerste etage 2 slaapkamers, ruime badkamer en 3e (slaap/werk)kamer met bergruimte. Kortom: volop mogelijkheden voor luxe wonen en werken vanuit huis.



ZUIDERUITWEG 14 WIJDENES

€ 650.000 K.K.

In de lint van het Westfriese dorp Wijdenes vindt u dit op stand gelegen vrijstaande woonhuis in Engelse stijl van de voormalige burgemeester. Een karakteristiek huis omringd door een goed onderhouden tuin met vrij uitzicht, die toch voldoende privacy biedt. Een aangebouwde lichte serre en ruime garage met verdieping maken wonen op deze plek tot een heerlijk "thuis". De gehele begane grond is voorzien van marmeren vloertegels en vloerverwarming. Woonkamer, open keuken, kelder, bijkeuken. 1e Verdieping: 2 slaapkamers, badkamer, wijnkamer en kantoorhoek. De 2e verdieping is bereikbaar via een vaste trap en nog naar eigen inzicht in te delen.





BROEKWEG 7 HENGelo GLD

€ 459.000 K.K.

WOONBOERDERIJ met schuren en weilanden. Op rustige locatie gelegen boerderij bestaande uit een woonhuis met 3 aangebouwde schuren; een wagenloods, hooiberg en veldschuur. Het erf is goed verzorgd en wordt omzoomd door een houtsingel. Op het erf bevinden zich diverse hoogstam fruitbomen. De locatie heeft een agrarische bestemming en een milieuvergunning voor 25 paarden en 7 pony's. De totale perceelsoppervlakte bedraagt 2 hectare 07 are 50 centiare. Bouwjaar 1963. Prachtig object voor het bedrijfsmatig houden van paarden.

SLOTSTEEG 7 HENGelo GLD

€ 499.000 K.K.

Prachtig gelegen BOERDERIJ "Nieuw Wiemelink" met bijgebouwen en landerijen. Het object is op korte afstand van het dorp gelegen. Het oorspronkelijke bouwjaar is 1927. In de loop der jaren is het hoofdgebouw echter voorzien van een nieuwe voorhuis en is diverse keren verbouwd. Het geheel wordt omgeven door een prachtige tuin en er is een prachtig uitzicht op het dorp en het fraaie landschap rondom het erf. De totale oppervlakte van het erf en bijbehorende landbouwgrond bedraagt 2 hectare 20 are en 35 centiare. Inhoud hoofdgebouw ± 1000 m³. Woonoppervlakte ± 160 m².



ROESSINKS DRIJFDIJK 2 HENGelo GLD

€ 419.000 K.K.



Gelegen in het buitengebied aan een landweg in de nabijheid van bossen en een grote natuurvijver, een VRIJSTAAND WOONHUIS met diverse bijgebouwen (o.a. paardenstal, overdekte barbecue met bar, sauna, garage met overkapping) zwembad, weiland en bosperceel. Totale oppervlakte 1.60 hectare. De woning is gebouwd eind jaren '60 en is in 1990 verbouwd en vergroot met een grote werkruimte/atelier. De woning heeft een inhoud van ± 450 m³.



VENNEWEG 7 HENGelo GLD

€ 449.000 K.K.

Idyllisch gelegen te midden van de natuur, een vrijstaande WOONBOERDERIJ met houten kaploods en weiland. Het geheel wordt omgeven door bos en houtsingels en is gelegen op een terrein van 6.445 m² nabij landgoed 't Zand en de Markeplas. De woning is verbouwd in 2004 en heeft een inhoud van ± 550 m³. Het terrein is bereikbaar via een eigen toegangsweg. Naast de woning staat een kaploods (± 70 m²) met houtopslag.

RIJKSWEG 97 LAAG KEPPEL

€ 849.000 K.K.

Prachtig gelegen KLASIEK LANDHUIS "De Wildhoek", met veel prachtige details. Deze uit 1937 daterende woning is recent geheel gemoderniseerd. De woning wordt omgeven door een parkachtige tuin met directe toegang tot een uitgestrekt bos en natuurgebied. De woning heeft een inhoud van maar liefst 1400 m³. Daarnaast bevindt zich op het erf o.a. een royale paardenstal met 5 boxen. De perceelsoppervlakte bedraagt 6896 m².



PAARDESTRAAT 3/3A STEENDEREN

€ 665.000 K.K.



WOONBOERDERIJ met multifunctionele aanbouw (thans woonappartement) en kapschuur, gelegen op loopafstand van het dorp Steenderen. De boerderij is omstreeks 1998 onder architectuur vernieuwd en uitstekend geïsoleerd. De woning met een inhoud van circa 900 m³ is ruimtelijk ingedeeld. De loods/garage op het verharde erf meet 120 m². Het geheel wordt omgeven door een fraaie tuin met diverse oude en nieuwe fruitbomen, notenbomen, wilgen en weiland. Perceelsoppervlakte 6250 m².



ZELHEMSEWEG 9 RUURLO

€ 350.000 K.K.

Woonboerderij "SCHUTTENSTEDE". Prachtige karakteristieke boerderij, gelegen in bosrijke omgeving aan doorgaande weg. De uit 1883 date-rende boerderij is volledig verbouwd voor bewoning door 2 gezinnen. De ondergrond van de boerderij is eigendom van Staatsbosbeheer. Koper wordt door Staatsbosbeheer een nieuw erfpachtcontract aangeboden.

De woning heeft een inhoud van ± 1300 m³. Het object staat op 7600 m².

VELDSLAGWEG 4 VORDEN

€ 699.000 K.K.

RIETGEDEKT VRIJSTAAND LANDHUIS op een prachtige, unieke locatie met vrij uitzicht rondom, in het buitengebied van Vorden, slechts op korte van het dorpscentrum. De woning is in 2006 gebouwd en voorzien van een zeer hoog afwerk niveau. Het bijgebouw is in 2009 gerealiseerd. De perceeloppervlakte is 3000 m². Uitbreiding tot 16180 m² is mogelijk. De woning heeft een woonoppervlakte van 176 m² en een inhoud van ± 675 m³. De inhoud van de garage/atelier bedraagt 410 m³.



ALMENSEWEG 2 WARNSVELD

€ 444.000 K.K.

Bosperceel met prachtig WOONHUIS en 2 bijgebouwen, welke in ge-bruik zijn als recreatiewoning. De woning is gebouwd in 1936 en heeft een zeer authentieke uitstraling.

Hoewel de woning niet erg groot is, is het een prettige woning om in te verblijven met zeer veel sfeer. De woning heeft een inhoud van 250 m³. Naast het hoofdgebouw zijn er 2 bijgebouwen op de kavel aanwezig van resp. 5,5 x 10 m en 6 x 10 m. Het geheel is gelegen op een kavel van ruim 9000 m².



HENGLOSEWEG 44 ZELHEM

€ 779.000 K.K.

Prachtig LANDHUIS met bijgebouw. Gelegen op locatie nabij het dorp Zelhem met uitzicht over de landerijen. Deze in 2006 onder architectuur gebouwde woning ademt een geweldige sfeer en rust uit. Het ontwerp van de woning zit vol verrassingen en is zeer praktisch van indeling. Op het erf bevindt zich een bijgebouw van 50 m² met carport. Het bijgebouw is geïsoleerd en recent voorzien van zonnepanelen en heeft een grote bergzolder. De woning heeft een inhoud van 1100 m³ en staat op 3410 m².

MEENEWEG 12 ZELHEM

€ 329.000 K.K.

Op mooie locatie gelegen historische boerderij "De Meene".

Deze boerderij met schitterend uitzicht verkeert in onverbouwde staat. Rondom het authentieke hoofdgebouw bevinden zich diverse stallen en schuren. De inhoud van het hoofdgebouw bedraagt circa 1.000 m³, exclusief aangebouwde schuren. Het erf wordt omgeven door weilanden met een oppervlakte van ± 1 hectare 63 are 05 centiare. Optioneel is er nog circa 2 hectare 30 are te koop, aansluitend en aan de overzijde van de Meeneweg.

Het object heeft planologisch de bestemming "Wonen".



WOLSINKWEG 8 ZELHEM

€ 339.000 K.K.

Royale HELFT VAN WOONBOERDERIJ met schuur en weiland.

De woning is zorgvuldig gebouwd omstreeks 1996, is ruim van opzet en wordt omgeven door een fraaie tuin en een eigen hoogstamboomgaard. De woning heeft een woonoppervlakte van

± 180 m² en een inhoud van ± 560 m³. Het perceeloppervlakte bedraagt 4615 m². Bij de woning staat een vrijstaande schuur met dubbele car-port. Het object is fraai gelegen op circa 7 km van Doetinchem.





BOVENBERG 54-58 BERGAMBACHT (ZH)

In het midden van wat wij er zijn gaan noemen de Gouden Eeuw werd "Hofstede Bouwlust" gebouwd. We schrijven 1640, de "Hofstede Bouwlust" laat de welvaart van die tijd zien, een boerderij gebouwd als een buitenhuis op een kavel van bijna 2 hectare. Het betreft een Rijksmonument met diverse bijgebouwen.



BLINDEWEG 6 MONTFOORT (UT)



"Hofstede Schuierenburgh", een imposante woonboerderij met diverse bijgebouwen, rijksmonument en stamt oorspronkelijk uit 1693, maar is vakkundig en geheel in stijl gerestaureerd en aangepast aan de hedendaagse wensen van luxe en comfort. Vanaf de boerderij geniet u van een vrij uitzicht over de weilanden naar de skyline van de stad Utrecht.

PRIJS OP AANVRAAG

KENMERKEN:

- Bouwjaar 1693
- Bouwwijze is traditioneel, opgetrokken in steen en rietgedekt
- Woonoppervlakte circa 400 m²
- Inhoud circa 1.000 m³
- Perceelsgrootte 8.600 m²





WAARDEDIJK 19 SNELREWAARD (UT)

€ 785.000 K.K.

NIEUWE LOOK!

Deze robuuste bungalow is onderworpen aan een 'facelift' zowel binnen als buiten.

Er wordt nog hard aan gewerkt, maar binnenkort kunnen we dit pand op het internet presenteren. Het perceel is ruim 6.000 m2 en grenst aan de Hollandse IJssel.



BOVENEIND NOORZIJD 66 BENSCHOP (UT)

€ 595.000 K.K.

"Huize Snellenburg" is een Rijksmonument, wat een aantal voordelen met zich meebrengt ten aanzien van de restauratie die plaats zal moeten vinden.

De historie van dit object begint rond 1300 als Riddermatig Landgoed en in 1886 is het omgebouwd tot de boerderij met twee topgevels die het op dit moment is.

Het pand met daarbij een aantal bijgebouwen wordt u aangeboden met circa 6.700 m2 grond, waarbij het mogelijk is het grond areaal uit te breiden tot ruim 2 hectare.

RINGKADE 2 UTRECHT (UT)

€ 439.000 K.K.

Aan de rand van Utrecht schurend tegen Nieuwegein aan, ligt dit vrijstaand woonhuis, eenvoudig doch goed. En een aantal schuren alsmede drie garageboxen. Het geheel is gelegen op een perceel van 4300 m² eigen grond, zodat ook het houden van hobbyvee c.q. paarden tot de mogelijkheden behoort.



PORTENGEN 37 KOCKENGEN (UT)

€ 475.000 K.K.

BINNENKORT IN DE VERKOOP

Een vrijstaand woonhuis met schuren, tuin, erf, ondergrond op ruim 1 hectare grond en circa 2 hectare optioneel te koop.



BERNHEZE MAKELAARS & ADVISEURS

KIJK OP: WWW.BUITENSTATE.NL

BITSWIJK 10

5401 JB UDEN

T. 0413-243818

INFO@BERNHEZE.NL

WWW.BERNHEZE.NL



TWEEDE STICHTING 14 LANDHORST

€ 449.000 K.K.

Vrijstaande woning met diverse opstallen in een landelijke omgeving op een perceel van maar liefst 13.990 m². De woning is gebouwd in 1964 en heeft een inhoud van ca. 600 m³. In 2008 is de woning volledig verbouwd en gemoderniseerd. De ruime tuin is voorzien van een keurig gazon met diverse borders, struiken en bomen. Aan de voorzijde van de woning is een veranda gesitueerd. Dit is een ideale buitenruimte en te bereiken via de terrasdeuren in de woonkamer. In de tuin zijn diverse sproeipunten ten behoeve van beregening van de tuin.

De werkplaats/garage/magazijn (voormalige stal) heeft een afmeting van 20 x 18 meter (ongeveer 350 m²). Tevens bevinden zich twee pluimveestallen bij de woning, met een oppervlakte van 709 m² en 974 m², volgens de milieuvergunning mogen er in deze stal 13.500 opfokkippen worden gehouden. De pluimveestallen zijn bedrijfstechnisch en economisch erg verouderd. De opslagloods heeft een afmeting van 11,5 x 9,8 meter (ongeveer 113 m²).

ZWANENBURGSEWEG 10 HEESWIJK-DINTHER

€ 520.000 K.K.

Sfeervolle woonboerderij met bijgebouw gelegen in het landelijke buitengebied van Heeswijk-Dinther (gemeente Bernheze), in het Aa-dal op een prachtige locatie nabij het meanderende riviertje de "Aa". De woonboerderij is onderdeel van landgoed "Zwanenburg". De woning heeft een inhoud van circa 900 m³ en is gelegen op een perceel van 3.848 m². Het vrijstaande bijgebouw heeft een oppervlakte van circa 80 m². De woonboerderij kent een landelijke inrichting en door de landelijke ligging is privacy gewaarborgd, door de bescheiden aanplant is er een adembenemend uitzicht over het Aa-dal.



HOOG BEUGT 13 HEESWIJK-DINTHER

€ 650.000 K.K.

Vrijstaande woonboerderij met groot bijgebouw, mooie ingerichte tuin en weiland in het landelijke buitengebied van Dinther (gemeente Bernheze). De woonboerderij is de voorbije jaren door opdrachtgever volledig gerenoveerd en verbeterd, waarbij het "achterhuis" redelijk authentiek is gebleven en dus ontzettend veel mogelijkheden biedt. De woonboerderij heeft een inhoud van maar liefst circa 1.450 m³ en is gelegen op een perceel van 4.595 m². De fraaie aangelegde tuin rondom de woning is voorzien van beplanting en bomen. Verder zijn er in de tuin diverse dierenweiden gerealiseerd. Het perceel is volledig omheind met een gazen hekwerk. U geniet in deze tuin volop privacy.



BERNHEZE MAKELAARS & ADVISEURS

KIJK OP: WWW.BUITENSTATE.NL

BITSWIJK 10

5401 JB UDEN

T. 0413-243818

INFO@BERNHEZE.NL

WWW.BERNHEZE.NL



GASTHUISSTRAAT 36 LANGENBOOM

€ 469.000 K.K.

Fraai gelegen vrijstaande woning met een riante vrijstaande garage (98 m²), tuinhuis en een keurig aangelegde tuin, gelegen op een perceel van maar liefst 6.770 m². Deze vrijstaande woning heeft een prachtig, vrij uitzicht en is rustig gelegen. Bouwjaar 1972, inhoud circa 545 m³ (woonoppervlakte circa 154 m²). Indeling begane grond o.a.: hal; L-woonkamer; open keuken; bijkeuken; slaap-/werkkamer. 1e verd. 3 slaapkamers en de badkamer. Het perceel bestaat uit een siertuin met vijverpartij, een boomgaard (appel, peer, kers, pruim) en weiland

OUDE PASTORIESTRAAT 1 MAREN-KESSEL

€ 539.000 K.K.

Vrijstaande, royale woning met ruim bijgebouw (o.a. in gebruik als praktijkruimte, kantoor en opslagruimte), met tuin en weiland, gelegen in een prachtige landelijke omgeving nabij de Maas. Maren-Kessel is een jong kerkdorp van Oss, in de provincie Noord-Brabant op de linkeroever van een dode arm van de Maas, genaamd Lithse Ham. In 2002 heeft de verbouwing van de schuur plaatsgevonden. De royale tuin is gelegen aan de voor- en achterzijde van de woning en gedeeltelijk aan de zijkant. De tuin is deze afgezet met hekwerk. In de tuin zijn diverse terrassen, de tuin aan de voorzijde heeft een mooi gazon en volwassen beplanting. De tuin achter beschikt over een prieel, diverse borders, plantenkas, tuinhuis, gazon en weiland.



KLEINWIJK 35, NISTELRODE

€ 439.000 K.K.

Grote vrijstaande woning met carport en prachtige serre, gelegen in de kernrand van Nistelrode (gemeente Bernheze) op korte afstand van het landelijke bosrijke buitengebied, op een perceel wat tal van gebruiks-mogelijkheden heeft. De woning is gelegen aan de rand van Nistelrode. Nistelrode heeft als kerkdorp van Bernheze alle voorzieningen die het dagelijkse leven aangenaam maken. De woning ligt op een perceel van circa 2.098 m². Aan de achterzijde heeft men vrij uitzicht over de landerijen. Rond het woonhuis is een keurige landelijke tuin met prachtige terrassen en volwassen beplanting. De tuin beschikt over volledige privacy. Aan de noordzijde van de woning is een zeer grote carport gebouwd. De tuin is gelegen op het zuidwesten.





BERNHEZE MAKELAARS & ADVISEURS

KIJK OP: WWW.BUITENSTATE.NL

BITSWIJK 10

5401 JB UDEN

T. 0413-243818

INFO@BERNHEZE.NL

WWW.BERNHEZE.NL



MENZEL 59 NISTELRODE

€ 469.000 K.K.

De woning ligt in het landelijke buitengebied van Nistelrode, op een perceel van 4.100 m². De ligging van deze woning met dubbele garage, schuur en dierenverblijf is een ideale mix van rust, ruimte op steenworp afstand van Natuurgebied "de Maashorst" en toch op slechts enkele autominuten van het centrum van Nistelrode gelegen. De voortuin van deze woning is keurig aangelegd. De rest van de tuin is landelijk ingericht als onder andere dierenweide en grasland. De inhoud van de woning bedraagt circa 435 m³ en de woonoppervlakte circa 129 m².

PAPENDIJK 7 NULAND

€ 825.000 K.K.

Vrijstaande woonboerderij met fijne tuinkamer, prachtige tuin en buitenzwembad. De grond is in gebruik als ondergrond woning en schuur, tuin en weiland. De woning is vrij gelegen met vergezichten over de weilanden, maar toch dichtbij de dorpskern. De vrijstaande woonboerderij is traditioneel gebouwd rond 1880 en is gelegen op een perceel van circa 9.850m². Inhoud woning 1.350 m³, woonoppervlakte 400 m². Door de jaren heen hebben er verschillende verbouwingen plaatsgevonden. De serre met grote glaspartijen is toegankelijk via de woonkamer, en beschikt over een eiken kastenwand. Midden in de serre vindt u een houtkachel (allesbrander). Een ideaal plekje voor zomer en winter! De tuin is voorzien van een zwembad, diverse borders, volwassen bomen en struiken, beukenheggen en weiland. U kunt hier genieten van een weids uitzicht.



BRANDSTRAAT 28 OSS

€ 775.000 K.K.

De woning ligt in het landelijke buitengebied van Oss. De ligging van deze woning met bijgebouwen is een ideale mix van rust en ruimte. Zowel aan de achterzijde als aan de voorzijde van de woning is er een vrij uitzicht over de landerijen. Bijgebouw 1 heeft een oppervlakte van ongeveer (39 x 16,5) 643 m², bijgebouw 2 ongeveer (39 x 15) 585 m² en bijgebouw 3 heeft een oppervlakte van (20 x 12) 240 m². De tuin is aangelegd met een terras en een prachtig zwembad waar u kunt genieten van de rust en de volledige privacy die deze tuin u biedt. Het zwembad heeft een afmeting van 8 x 4 meter en is 1,50 meter diep. De woning heeft een woonoppervlak van circa 152 m², een ruime inhoud van maar liefst 650 m³ groot en voldoet door de recente verbouwingen aan alle eisen van die vandaag de dag aan een woning worden gesteld.



BERNHEZE MAKELAARS & ADVISEURS

KIJK OP: WWW.BUITENSTATE.NL

BITSWIJK 10

5401 JB UDEN

T. 0413-243818

INFO@BERNHEZE.NL

WWW.BERNHEZE.NL



HAM 3 WANROIJ

€ 699.000 K.K.

Karakteristieke vrijstaande woonboerderij op unieke locatie met twee vrijstaande schuren gelegen op een perceel van 3.280 m². De woning is gelegen aan een rustige weg buiten de bebouwde kom met vrij uitzicht over de landerijen. Bij de boerderij staat een steens gemetselde schuur die nu dienst doet als dierenverblijf. De schuur heeft een afmeting van 8 x 12 = 96 m². De vrijstaande garage (voormalige dierenverblijf) heeft een afmeting van 6 x 20 = 120 m². De tuin mag met recht een "boederijtuin" genoemd worden en is voorzien van een boomgaard, dierenweijtes, een sproei installatie, diverse fruitbomen en een hondenren. Aan de voorzijde van de woning is een prachtige tuin aangelegd met buxushagen en diverse perken. Aan de achterzijde is de woning over de volledige breedte voorzien van een overkapping waar u heerlijk beschut kunt zitten en geniet van het prachtige uitzicht op de tuin.

HAM 12 VEGHEL

€ 1.100.000 K.K.

Deze charmante, vrijstaande woonboerderij is gelegen op een prachtige, rustieke locatie, in het natuurrijke buitengebied van Veghel, tegen het Aa-dal en heeft een riante tuin met buitenzwembad, vrijstaande paardenstal, een stapmolen, buitenbak en naast- en voorgelegen weiland. Het object is gesitueerd op een perceel van maar liefst circa 2,5 hectare en biedt volop mogelijkheden voor de hobbymatige paarden- en dierenliefhebber! Het oorspronkelijke bouwjaar is rond 1906 - 1930. De woonboerderij is door de jaren heen gemoderniseerd en altijd keurig onderhouden. De boerderij is traditioneel gebouwd, heeft een praktische indeling en is afgewerkt met hoogwaardige, luxueuze materialen.



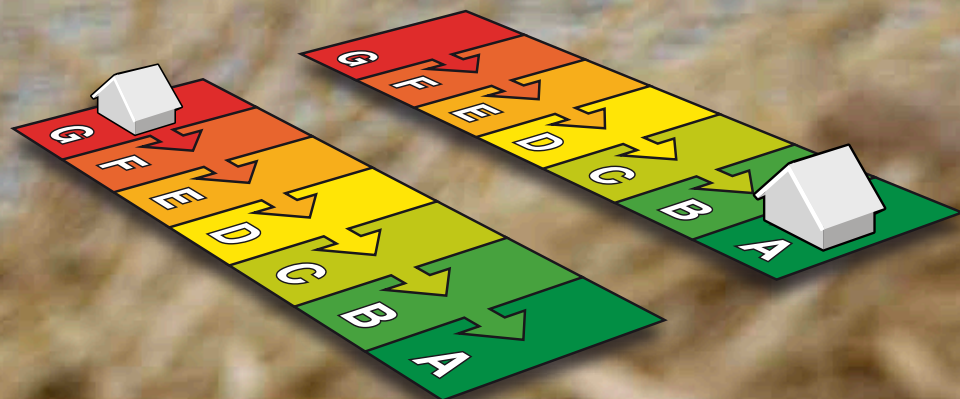
RUNSTRAAT 77 SCHAIJK

€ 469.000 K.K.

Deze halfvrijstaande woonboerderij (inhoud 780 m³) met dubbele vrijstaande garage (80 m³) is fraai gelegen aan de rand van Schaijk, net in het buitengebied, nabij de dorpskern met alle voorzieningen. De perceeloppervlakte bedraagt 1.945 m². Het oorspronkelijk bouwjaar is 1929, de afgelopen jaren hebben diverse verbouwingen plaatsgevonden waarbij de woonboerderij grotendeels is gemoderniseerd. Indeling o.a.: royale woonkamer; woonkeuken; kelder; badkamer; speelkamer en vijf ruime slaapkamers. De woonboerderij bevindt zich op een steenworp afstand van de bossen en een natuurgebied.



TIL JE BUITENSTATE NAAR LABEL A



EEN ENERGIEZUINIGE, DUURZAME WONING. DE OVERHEID STIMULEERT HET. DE WONINGEIGENAAR IS ER GOEDKOPER MEE UIT, HET IS BETER VOOR HET MILIEU EN HET LEEFKLIJMAAT VAART ER WEL BIJ. VOORAL BIJ BESTAANDE VRIJSTAANDE WONINGEN IN HET BUITENGEBIED, DÉ ENERGIEVERSLINDERS BIJ UITSTEK, LEVERT EEN SLIMME ISOLATIE EN VENTILATIE VEEL OP.

Isolatie. Isolatie. Isolatie. Hadden we al isolatie genoemd? Meer dan energiezuinige producten als warmtepompen, zonnepanelen enz. draait een energiezuinige en duurzame woning om isolatie. In 2020 zou er in Nederland energieneutraal gebouwd moeten worden. Dit behelst met name een uitgekende isolatie. Onze oosterburen zijn al een stuk verder met duurzame bouw, ze noemen het daar: 'Passief Huis'. Wie nog gaat bouwen, doet er goed aan om de 6 pijlers waarop een Passief Huis rust mee te nemen:

1. De oriëntatie van het gebouw, waardoor optimaal gebruik gemaakt



kan worden van passieve zonnepanelen. 2. Compact bouwen 3. Luchtdicht bouwen 4. Thermische brugvrij bouwen 5. Warmteterugwinning (WTW) en daar komt ie, last but not least: 'Goed isoleren'. De eigenaars van een bestaande woning die hun woning zo energie-vriendelijk willen maken, beginnen met de isolatie. Goede isolatie gaat warmteverlies via ramen, buitenmuren, het dak en de vloer tegen, waardoor de verwarming minder

hard hoeft te stoken. Milieu Centraal becijferde dat een investering in gevelisolatie (in deze spouwmuurisolatie) het meest oplevert. Dat schijnt te renderen als een spaarrekening van maar liefst 12%. Dakisolatie als 9%, vloer- en bodemisolatie als 8% en dubbelglas als 7%. Ook al zou dit in realiteit in een ongunstig geval maar de helft zijn, waar krijg je tegenwoordig zo'n rendement?

ISOLATIE IN SOORTEN EN MATEN

Op het gebied van isolatie is enorm veel mogelijk. Zorg voordat je begint met isoleren voor een goede inventarisatie van de isolatie van het dak, de gevel, de begane grond vloer en de ramen. Vaak is de soort isolatie afhankelijk van het bouwjaar. Zo hebben huizen gebouwd in de periode 1976 tot en met 1982 tijdens de bouw meestal spouwmuurisolatie gekregen en 5 centimeter dakisolatie. Alleen de ramen in de woonkamer hebben dubbel glas. In feite gaat de isolatie van woningen uit deze bouwperiode er het meest op vooruit met vloerisolatie en isolerend glas (HR++ glas) in ramen die nog enkel glas hebben. En als de ramen of kozijnen in de woonkamer aan vervanging toe zijn, dan is vervanging van het dubbel glas aldaar door HR++ glas aan te bevelen. Woon je echter in een huis gebouwd voor 1976 dan is

EFFECTIEF ISOLEREN

- Kies isolatiemateriaal met een hoge isolatiewaarde (hoge Rd-waarde; bij glas lage U-waarde). De isolatiewaarde is afhankelijk van het soort materiaal en de dikte.
- Er zijn verschillende soorten materiaal; de milieubelasting voor de productie ervan verschilt weinig, en is stevast laag vergeleken met het milieuvoordeel dat isolatie oplevert. Isolatiematerialen met extra lage milieubelasting dragen het DuboKeur-keurmerk.
- Stichting Meer Met Minder geeft uitgebreide informatie over isolatie, hulp bij subsidies en financiering én hulp bij uitvoering <http://www.meermetminder.nl/26/home.html>
- Regelmatig zijn er subsidies en financiële regelingen voor energiebesparing; kijk op <http://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/energiezuinig-huis/financiering-energie-besparen/subsidie-woningisolatie/> Subsidie woningisolatie voor landelijke regelingen of check Energiesubsidiewijzer <http://www.energiesubsidiewijzer.nl/default.aspx?p=8voor> subsidies in jouw regio.
- Wil je meer weten over het maken van afspraken met een aannemer, over garanties, betalingen of overeenkomsten? Ga dan naar Consuwijzer www.consuwijzer.nl

die waarschijnlijk nauwelijks geïsoleerd, maar beschikt wel vaak over een spouw (na 1920). Dan is het effectief om spouwmuurisolatie aan te brengen. Maar als je buitenmuren nu helemaal geen spouw hebben? Dan is het plaatsen van voorzetwanden aan de binnenzijde de enige mogelijkheid. Ook kan je de gevels aan de buitenzijde isoleren. Dat kost meer, maar de buitenmuren zijn dan zo goed als nieuw en de kans op vochtproblemen nihil. Het is wel raadzaam om vooraf advies in te winnen of je zelf zeer goed te oriënteren. Er kunnen ook maatregelen zijn die elkaar tegenwerken. Als je bijvoorbeeld HR++ glas plaatst in een woning die verder slecht is geïsoleerd, dan kan vocht neerslaan op koude buitenmuren of koude vloeren. In feite investeert je dan geld, tijd en moeite, maar heb je een tegengesteld effect.

[tk] Ventilatie

Naast isoleren, is ventileren ook van belang. Voor een goed en gezond binnenklimaat moeten die twee in evenwicht zijn. Bij ventilatieproblemen ontstaat al snel vocht. Heb je last van beslagen ramen, vochtplekken of zelfs schimmel? Zorg dan allereerst dat het vocht niet in



de woning komt. Hang wasgoed bij mooi weer buiten te drogen. Maak na het douchen de wanden en de vloer droog. Kook met de deksels op de pannen en de afzuigkap aan. De eenvoudigste manier van ventileren, is door continu een raam op een kier, of ventilatieroosters open te houden. Controleer regelmatig of de roosters goed werken en houd ze goed schoon.

WAT VINDEN MAKELAARS?

Hoe denken makelaars over het energielabel en investeren in energiezuinigheid? Speelt het een rol bij de (ver)koop van een woning? We vroegen het Buitenstate Makelaars Barry Gommers van Schalk Makelaardij in Rijsbergen en Frank Hendriks van Aelmans Rentmeesters & Makelaars in Voerendaal.

‘Je hoort altijd dat gevelisolatie zo’n besparing geeft, maar isolatie van het dak geeft eveneens een enorme besparing van energie,’ vinden de makelaars. ‘Denk daarbij aan je verlichting: gebruik led verlichting, sensoren en spaarlampen. Daarnaast zien we veel zonnecollectoren, maar dat is een behoorlijke investering met een langere

terugverdien tijd. Een heel goed initiatief in dit kader is de stimuleringsmaatregel ‘Asbest van het dak’ (www.asbestvanhetdak.nl) die bezitters van een (voormalig) agrarisch gebouw de mogelijkheid biedt om met subsidie asbest eraf te halen en zonnepanelen te plaatsen. En denk in dit kader van energiezuiniger maken van de woning ook eens over een laagrentende lening vanuit het Energiefonds. De uitvoering daarvan ligt in handen van de diverse provincies, maar even googlen levert veel op.’

Volgens de makelaars nemen kopers ondanks het energielabel (nog) geen koopbeslissing op een energiezuinige woning. ‘Dat gaat pas veranderen als het energielabel gekoppeld gaat worden aan het maximaal te lenen bedrag. We zien wel een duidelijke voorkeur voor een nieuwere woning of juist een opknapwoning. Uiteraard met een dito prijskaartje. Zo zijn er mensen die perse vrijstaand in het buitengebied willen wonen, maar eigenlijk net niet het geld hiervoor hebben. Die kiezen voor een opknapwoning, die dan uiteraard ook goedkoper is.’ ■

Maatregel	Isolatiewaarde	Eenmalige kosten	Besparing gas (kosten)* / jaar
Isolatie schuin dak verwarmde zolder	Rd 2,5	€ 4.300	1000 m3 (€ 650)
Isolatie onderzijde vloer begane grond	Rd 3,3	€ 1.200	325 m3 (€ 210)
Isolatie spouwmuren	Rd 1,3	€ 2.000	870 m3 (€ 550)
Vervanging enkel glas door HR++ glas	U-waarde 1,2	€ 3.200	430 m3 (€ 280)
Dichtmaken naden en kieren	Nvt	€ 1.300	80 m3 (€ 50)

