



Het Betere  
**Boerenerf**

Makelaars in woonboerderijen

TE KOOP

# Prachtige woonboerderij met extra tweede woning.

Woonoppervlakte 260 m<sup>2</sup> | Perceeloppervlakte 1.970 m<sup>2</sup>

**Dalfsen**  
Westeinde 65-67

[www.hetbetereboerenerf.nl](http://www.hetbetereboerenerf.nl)



# Het Betere Boerenerf

Makelaars in woonboerderijen

Behoudens uitzondering door de wet gesteld mag zonder schriftelijke toestemming van Het Betere Boerenerf niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotokopie, microfilm, opslag in computerbestanden, of anderszins, wat ook van toepassing is op gehele of gedeeltelijke bewerking.

Hoewel bij deze uitgave de uiterste zorg is nagestreefd kunnen fouten en onvolledigheden niet geheel worden uitgesloten. Het Betere Boerenerf aanvaardt daarom geen enkele aansprakelijkheid, ook niet voor directe of indirecte schade, ontstaan door of verband houdend met toepassing van door Het Betere Boerenerf gepubliceerde uitgaven.

Aan onvolkomenheden of onjuistheden van vermelde gegevens of tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook. Alle opgaven zijn vrijblijvend. Bemiddeling wordt verleend volgens voorwaarden van de NVM. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaardt behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Het Betere Boerenerf  
Westerveen 3  
7711 DA Nieuwleusen



# Gespecialiseerde makelaars.

Voor u ligt een brochure met veel informatie over deze woning. Plattegronden, foto's en uitgebreide omschrijving vindt u in deze brochure. Voor een volledige indruk raden wij altijd aan om de woning te bekijken. Voordat u een afspraak maakt is het verstandig dat u zich goed voorbereidt. Het bestuderen van deze brochure en alle informatie die wij beschikbaar hebben is de basis. Ook het verkennen van de omgeving hoort erbij. Rijd alvast eens langs of maak een wandeling in de buurt. Een goede voorbereiding voorkomt teleurstellingen bij u en onze verkoper.

U kunt bij ons terecht voor uitgebreide informatie over de woning. Als koper dient u echter ook zelf een aantal zaken te onderzoeken. Denk hierbij aan windmolens, gaswinning, bestemmingsplanwijzigingen en meer zaken die in de regio kunnen spelen. Meer informatie over onze werkwijze en de procedure bij een onderhandeling vindt u achterin deze brochure.

Wij zijn gespecialiseerd in de aan- en verkoop van woonboerderijen. Onze aanpak is deskundig, transparant en doelgericht. U vindt ons aanbod op onze website en Funda. Heeft u een woonboerderij en wilt u deze verkopen?

Wij komen graag langs om onze unieke aanpak te bespreken. Onze kennis en passie voor woonboerderijen zal u veel voordelen bieden.

Het Betere Boerenerf,

**Harry Spans en Edwin Dekker**

*Eigenaren/ Beëdigde makelaars en taxateurs o.g.*

Volgt u ons al op Youtube,  
Facebook en Instagram?





## Het Betere Boerenerf

Makelaars in woonboerderijen

*'Landelijk wonen en  
toch vlakbij alle  
voorzieningen', aldus  
de verkoper.*

## Prachtige woonboerderij met een extra tweede woning.

Een prachtige WOONBOERDERIJ met een EXTRA TWEEDE woning.  
Aan schuurruimte geen gebrek. Er is maar liefst 183 m<sup>2</sup> aanwezig.

Groot pluspunt is de royale woonkamer van meer dan 70 m<sup>2</sup> en een extra werkkamer op de begane grond. Vanuit de woonkamer is er panoramisch uitzicht over weilanden.

Daarnaast is de staat van onderhoud goed, zo is de rietenkap recent vernieuwd. Ook de isolatiewaarde is hoog. Een woonboerderij met een energielabel van A+, vind je niet vaak.

Dat komt natuurlijk ook door de toepassing van duurzame installaties.

De tweede woning heeft eigen sanitair en een eigen keuken. Perfect voor ouders om apart te wonen, een zelfstandige tiener, of gewoon verhuren. Dat compenseert lekker je maandlasten.

De ligging is ook aantrekkelijk.

Gelegen in het buitengebied van het dorp Nieuwleusen. Daarnaast is Zwolle als regionale stad dichtbij. De bereikbaarheid is bovengemiddeld goed. Zowel met de auto als met het openbaar vervoer.

Perceeloppervlakte 1.960 m<sup>2</sup>.



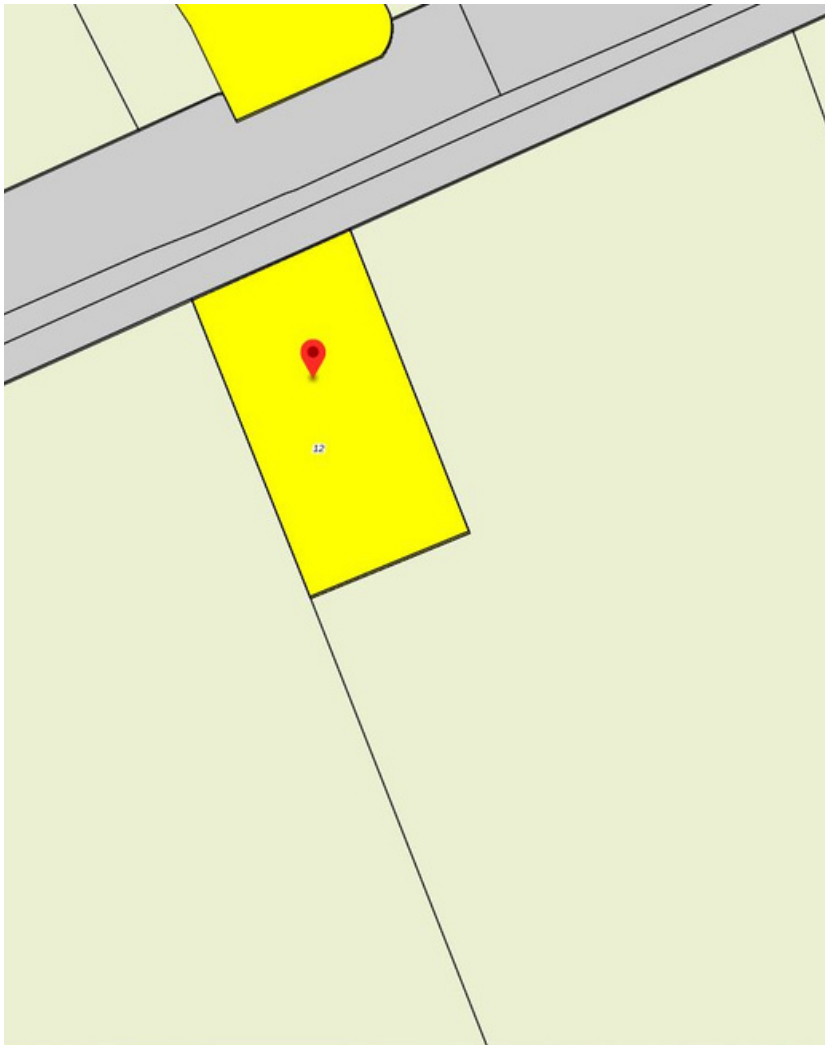
#### DETAILS

- Diverse kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof.
- Voorzien van eigen IBA-systeem (geen aansluiting op gemeentelijk riool).
- **Energie**label A+.
- Aantrekkelijke ligging tussen Nieuwleusen en Zwolle.

#### OPPERVLAKTE

- Woonoppervlak ca. 260 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte ca. 153 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 1.037 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte 1.970 m<sup>2</sup>

# Bestemming.



Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda	
	plangebied
<b>Enkelbestemmingen</b>	
	agrarisch
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied
<b>Dubbelbestemmingen</b>	
	waterstaat
	leiding
	waarde
<b>Bouvlakken</b>	
	bouvlak
<b>Gebiedsaanduidingen</b>	
	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstruiewetzone
	overige zone
<b>Aanduidingen</b>	
	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering
<b>Figuren</b>	
	as van de weg
	ovarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006
<b>Gebiedsgerichte besluiten</b>	
	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak
<b>Structuurvisies</b>	
	plangebied
<b>Gescande kaarten</b>	
	plangebied
<b>Overige besluiten</b>	
	plangebied

Op het perceel rust de bestemming **'Wonen'** met twee wooneenheden!

Kijk voor meer informatie op de website [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl), neem contact op met de gemeente of informeer bij ons.

# Locatie.

---

## Dalfsen - Nieuwleusen

Formeel geeft het adres Dalfsen aan. Toch zijn de bewoners meer georiënteerd op Nieuwleusen, een dorp in de gemeente Dalfsen, in de provincie Overijssel. Het dorp ligt ten oosten van Zwolle.

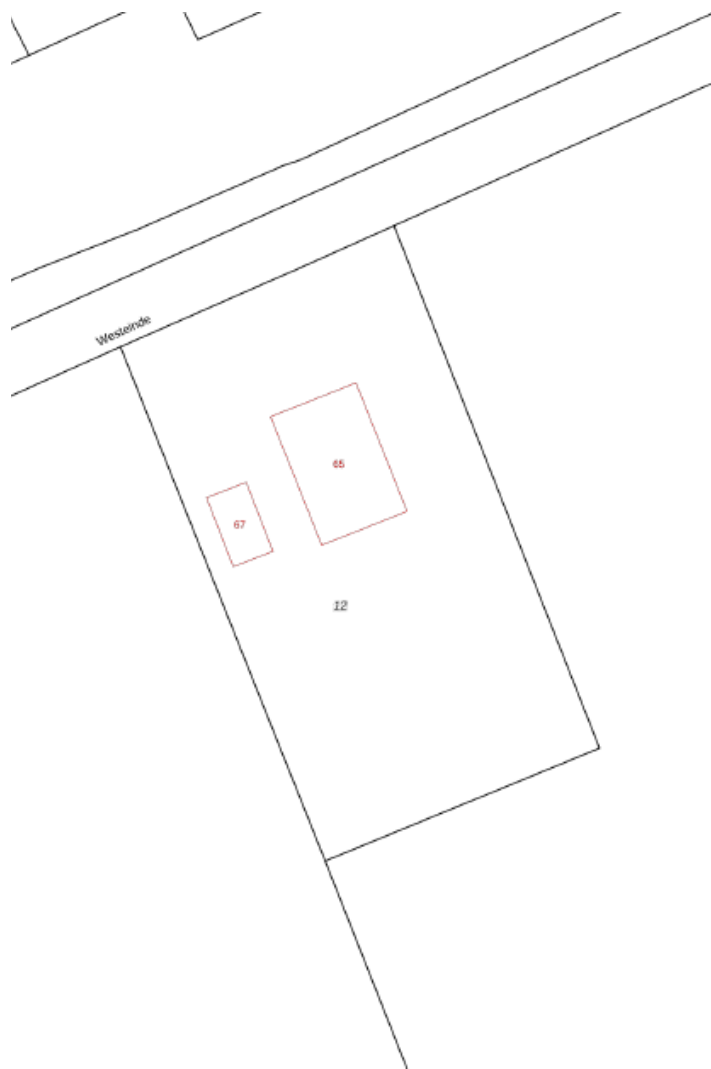
Een bruisende en gezellig dorp, met een relatief goed winkelaanbod. Er zijn diverse basisscholen, kinderopvang en ook voor het voortgezet onderwijs zijn er goede mogelijkheden. Maar Zwolle is ook er goed per auto of fiets te bereiken en daar is een nog breder onderwijsaanbod.

Het dorp heeft een actief verenigingsleven en er zijn diverse sportverenigingen. Twee voetbalclubs, een gedreven volleybal vereniging en tennis. Enfin, er is vast ook voor u wel wat bij.

In de omgeving zijn er diverse fiets- en wandelroutes.



# Kadastrale informatie.



## KADASTRALE GEGEVENS

**Gemeente**  
Dalfsen

**Sectie/Perceel**  
W 12

**Oppervlakte**  
1.970 m<sup>2</sup>





# Indeling.

## BEGANE GROND

Entree met garderobe; meterkast; behaaglijke woonkamer van net iets meer dan 70 m<sup>2</sup>. Van hieruit panoramisch uitzicht over weilanden. Vloer afgewerkt met plavuizen en aan de achterzijde tuindeuren; praktische keuken met U-vormige inrichting voorzien van inbouwapparatuur; kantoorruimte (werkkamer) met fraai houten balken plafond en schouw; toilet; trapopgang; provisiekelder.



## KEUKEN - LEKKER PRAKTISCH

De keukeninrichting is in 2014 vernieuwd. Het is uitgevoerd met een U-vormige inrichting voorzien van ingebouwde keramische kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasmachine, magnetron en koelkast. Warm water gaat met een Quooker.



## VERDIEPING

Overloop; grote slaapkamer I; slaapkamer II; slaapkamer III met bergruimte; wasruimte met wasmachineaansluiting; badkamer.





## TWEEDE WONING/GASTENVERBLIJF - DAT IS AANTREKKELIJK

De naastgelegen woonruimte heeft een zelfstandige woonbestemming!  
Perfect om samen dit object te kopen maar ieder kan zelf een hypotheek aanvragen.  
Natuurlijk is het ook te verhuren. Dan compenseer je de maandelijkse lasten.  
Of, gewoon als gastenverblijf gebruiken.  
Kom kijken en laat je fantasie gaan om de mogelijkheden te onderzoeken.

↓  
Deze woning is volledig zelfstandig met een eigen keuken, sanitair en een woonkamer met slaapgedeelte.



## SANITAIR - UP TO DATE

Het toilet is uitgevoerd met een wandcloset en fontein.

De badkamer is vernieuwd in 2014 en voorzien van een douchehoek, ligbad, toilet en een wastafel.



## INSTALLATIES

- Voorzien van C.V. -gas combiketel (Merk: Nefit – Bouwjaar 2022) en warmtepomp (lucht/lucht) van het merk Nibe met een boiler van 380 liter (bouwjaar 2021). Tevens een extra keukenboiler.  
Woonboerderij grotendeels voorzien van vloerverwarming op de begane grond.  
Woning nummer 67 wordt verwarmd door middel van infraroodpanelen.
- Veel energieopwekking met 72 zonnepanelen
- Snellader aanwezig voor elektrische auto.
- Internet via glasvezel.

Meer informatie over de installaties vindt u in de bouwkundige keuring.



**Het Betere  
Boeren erf**  
Makelaars in woonboerderijen

# Foto's.

---

De volgende pagina's  
geven een impressie van  
indeling en sfeer.

De complete  
fotopresentatie is te  
bekijken op onze website.

[www.hetbetereboerenerf.nl](http://www.hetbetereboerenerf.nl)

Of scan de QR code.





**...DE STAAT VAN ONDERHOUD IS  
GOED, ZO IS DE RIETENKAP  
RECENT VERNIEUWD...**



...VANUIT DE WOONKAMER IS ER PANORAMISCH UITZICHT OVER WEILANDEN....



...VERDIEPING...



...DE BADKAMER IS VERNIEUWD IN 2014...



**...DE TWEEDE WONING HEEFT  
EIGEN SANITAIR EN EEN EIGEN  
KEUKEN...**





### SCHUUR - EEN FIJNE HOBBYRUIMTE

Een ruime schuur met een afmeting van ca. 7,6 x 15,1 meter; dus een oppervlakte van 115 m<sup>2</sup>. Een geweldige schuur om als hobbyruimte te gebruiken. Uitgevoerd met stalen spanten; halfsteens muren met houten geïsoleerde voorzetwanden en geïsoleerd dak. Krachtstroom aanwezig.

Aan deze schuur is extra bergruimte gebouwd. Dit heeft een afmeting van ca. 5 x 7,6 meter en als zodanig een oppervlakte van 38 m<sup>2</sup>.

Helemaal achteraan is nog een overkapping gebouwd. Die is groot ongeveer 4 x 7,6 meter en heeft dus een oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>.

Mooie hoogte, dus een camper of trailer kan er in.



...GELEGEN IN HET BUITENGEBIED VAN HET DORP NIEUWLEUSEN....

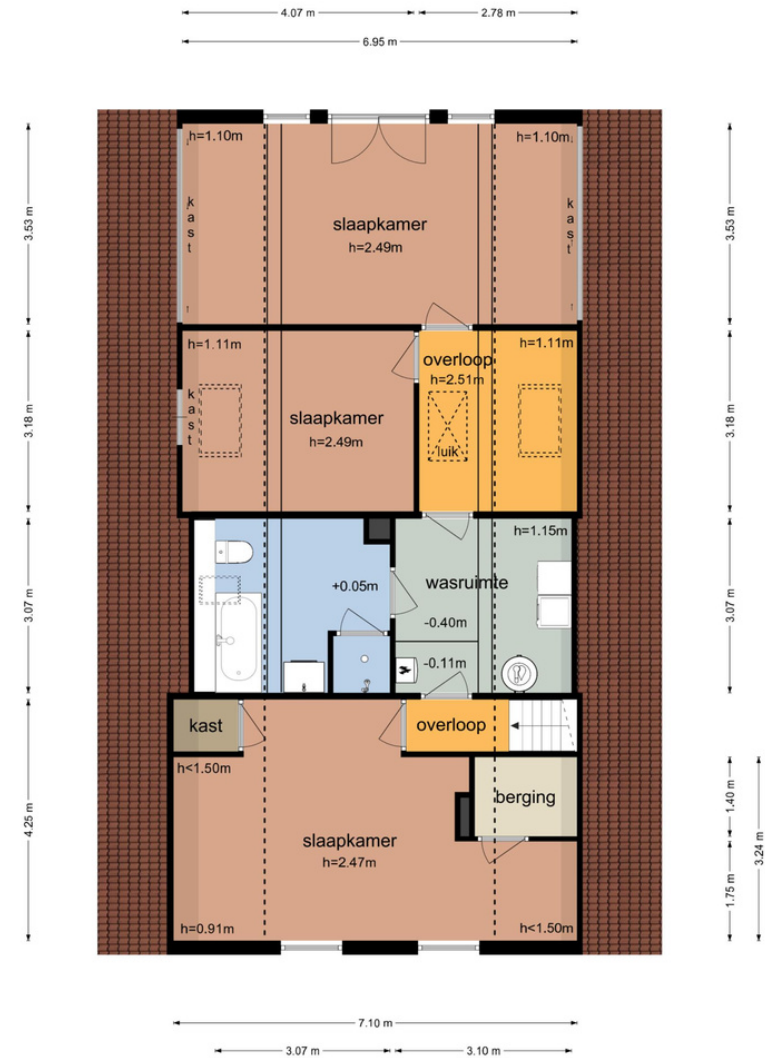
*Verkoper: 'Grote kamer met  
tuinzicht op het zuiden'*



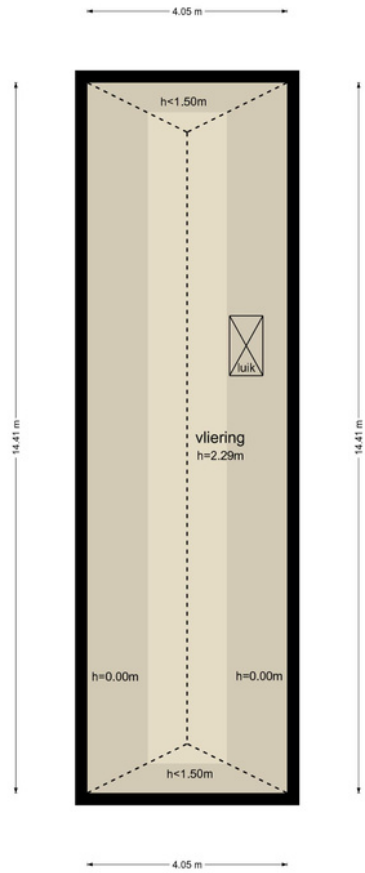
# Plattegronden.



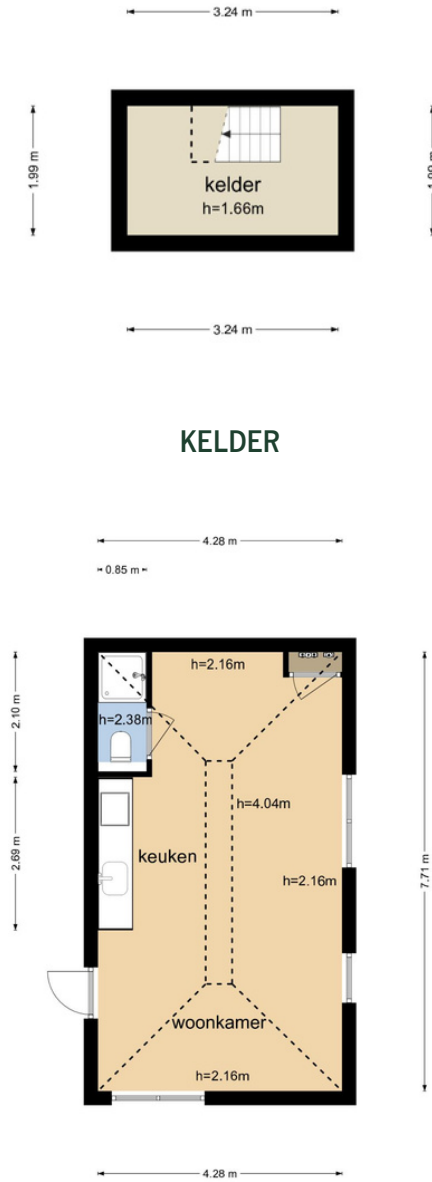
**BEGANE GROND**



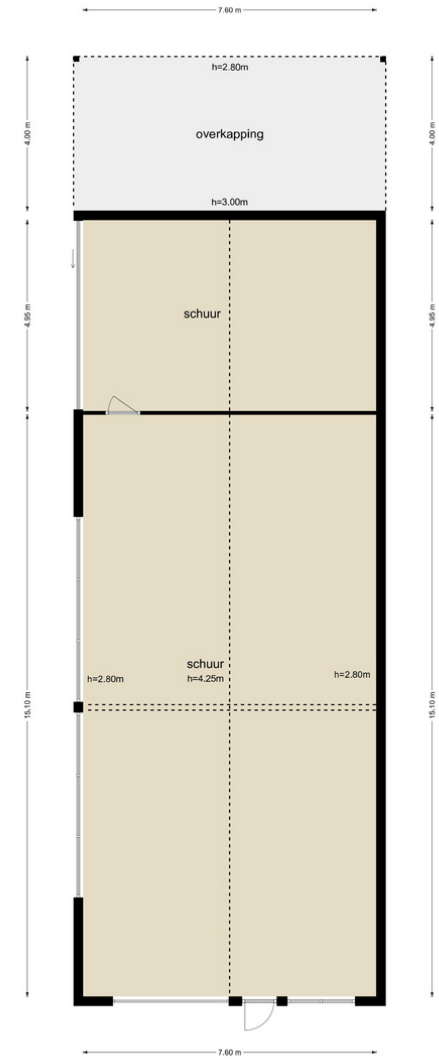
**EERSTE VERDIEPING**



TWEEDE VERDIEPING



GASTENVERBLIJF



SCHUUR

# Meer informatie.

---

Mocht u iets missen of ergens meer informatie over willen ontvangen, kunt u op onze website kijken of contact met ons opnemen.

## BESCHIKBARE INFORMATIE

1. Kadastrale kaart
2. Kadastrale kaart met arcering
3. Bestemmingsplankaart
4. Bestemmingsplanregels
5. Bodeminformatie
6. Funderingsviewer
7. BAG registratie
8. Bouwkundige keuring
9. Energielabel
10. Inlichtingenformulier
11. Lijst van zaken
12. Meetrapport



Het Betere  
**Boerenerf**

Makelaars in woonboerderijen



Voor het verkrijgen van de juiste indruk van indeling en sfeer raden wij aan het huis van binnen te bekijken. Wij nodigen u graag uit om een afspraak te maken voor een bezichtiging.



# U bent geïnteresseerd? Wat nu?

---

## 1. AFSpraak VOOR EEN BEZICHTIGING

We nodigen u uit om een woning te komen bezichtigen. Heeft u al een bezichtiging gehad? Maak dan een afspraak voor een tweede bezichtiging. Dit geeft een beter beeld. De makelaar gaat met u mee en zal de woning presenteren. Soms wordt een bezichtiging door de verkoper gedaan, worden er meerdere mensen op hetzelfde moment uitgenodigd of zijn er vaste bezichtiging momenten.

## 2. INFORMATIE

Vóór en tijdens de bezichtiging ontvangt u alle relevante informatie. Deze informatie is met zorg verzameld. Voor de juistheid aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. Als koper dient u zelf ook een aantal zaken te onderzoeken. Denk hierbij aan windmolens, gaswinning, bestemmingsplanwijzigingen en meer zaken die in de regio kunnen spelen.

## 3. BIEDINGEN/ONDERHANDELINGEN

Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging om een bod uit te brengen. Het bieden van de vraagprijs is geen garantie dat u de koper bent. Bij alle biedingen wordt het voorbehoud van 'gunning' gemaakt. Naast de normale verkoop zijn er nog andere mogelijkheden. Onder meer een 'bieden vanaf' procedure of 'verkoop bij inschrijving'. We behouden ons het recht om tijdens de verkoop de verkoopprocedure te wijzigen.

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort het bestuderen van de aangeleverde informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en andere instanties en het onderzoeken van uw financiële mogelijkheden.

Biedingen worden vertrouwelijk behandeld en niet tegen elkaar uitgespeeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever besproken. Naast de prijs zijn er ook andere punten van belang. Zoals opleveringsdatum, waarborgsom en de lijst van roerende zaken. Ook de door u gemaakte voorbehouden zoals 'financiering' worden meegewogen. Als op alle punten overeenstemming is bereikt is de koop in principe gesloten. Wij maken een conceptopmaak van de koopovereenkomst.

#### 4. DE KOOP GESLOTEN

De mondelinge afspraken gelden als een 'intentie' van partijen om tot een koopovereenkomst te komen. Er is sprake van een overeenkomst als beide partijen getekend hebben. De mondeling gemaakte afspraken worden door ons verwerkt in een koopakte overeenkomstig het model vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de 'vereniging eigen huis'.

In de koopovereenkomst worden onder meer de volgende artikelen opgenomen.

1. **Waarborgsom.** Als de koopovereenkomst definitief is geworden dan dient u een waarborgsom van 10% te storten, om de verkoper zekerheid te geven. U kunt ook een bankgarantie afgeven voor hetzelfde bedrag.
2. **Meetinstructie.** Deze is gebaseerd op NEN 2580 en bedoelt om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.
3. **Kadastrale kaart.** Deze geeft juridische grenzen aan. Ook is een kaart met luchtfoto en arcering bijgevoegd.

4. **Woning ouder dan 25.** De koper verklaart hiermee bekend te zijn. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen.
5. **Bouw of verbouwingen.** Verkoper staat er niet voor in dat de bouw of verbouwingen van de woning (of bijgebouwen) destijds is geschied met inachtneming van de destijds geldende wet- en regelgeving.
6. **Koper is bekend** en gaat akkoord met de bestemming, bestemmingsvoorwaarden en gebruiksvoorwaarden van het hierbij verkochte alsmede van de om- en tegenoverliggende percelen.
7. **Asbesthoudende materialen.** Gezien het bouwjaar en -aard van de woning is de aanwezigheid hiervan niet uit te sluiten. Dit geldt ook voor ondergrondse tanks en oude mestkelders.
8. **Deskundigen.** De koper heeft de gelegenheid gehad om het geheel door deskundigen te laten onderzoeken. Het niet inschakelen ervan is voor de rekening en risico van de koper.
9. **Onvoorziene ontwikkelingen.** Koper heeft gelegenheid gehad en heeft voldoende kennis verworven zodat de gevolgen hem voldoende voor ogen staan over ontwikkelingen in het algemeen belang, zoals het plaatsen van windmolens, vliegroutes, gaswinning, zonneparken, infrastructuur, ontwikkelingsgebieden van landbouw of bedrijfsterreinen.
10. **Koper vrijwaart** de verkoper en diens makelaar voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit voormelde leden zou kunnen voortvloeien.

Als de overeenkomst door beide partijen is getekend heeft u als koper nog een bedenktijd. Deze is te minste drie dagen en gaat in op de volgend op de dag waarop u een, door beide partijen getekende koopovereenkomst heeft ontvangen.



## 5. DE HYPOTHEEK

Tallose hypotheekmogelijkheden en bijna net zoveel hypotheekaanbieders. Hoe vindt u nog de juiste hypotheek en de beste geldverstrekker? 'Wat worden mijn maandlasten?' en 'Kan ik voor deze woning wel een hypotheek krijgen?' zijn wellicht vragen waar u graag een antwoord op zou krijgen. De met ons samenwerkende hypotheekadviseurs geven u graag een helder en duidelijk advies. Profiteer hiervan en maar een afspraak met onze hypotheekadviseur.

## 6. KOSTEN KOPER

Bij de meeste vraagprijzen staat k.k. Wat betekent dat? Dit staat voor Kosten Koper. De koper betaalde de kosten die bij de overdracht horen; de notariskosten en de overdrachtsbelasting.

De notaris mag u als koper kiezen. Voor de huidige tarieven en regels omtrent de overdrachtsbelasting kunt u de kennisbank op onze website raadplegen of op de website van de belastingdienst.

## 7. UW WONING/WOONBOERDERIJ

Heeft u nu ook een woning of woonboerderij? Wij helpen u graag bij de verkoop ervan. Profiteer van onze specialiteit en nodig ons uit voor een gesprek. Wij vertellen u graag waar onze kracht en expertise ligt. Wij regelen de gehele verkoop op een goede en deskundige manier en geven advies over de te nemen stappen. Dat zal u een prettig gevoel geven, want uw zaken zijn bij ons in goede handen.

Waar komt de koper van uw woning vandaan? Hoe weet hij of zij dat uw woning te koop is? Wat zijn onze voordelen ten opzichte van een plaatselijke makelaar? Waarom zijn wij in staat om mensen buiten uw regio te krijgen? Onze aanpak is net even anders, en met succes. Mede daarom adverteren wij regelmatig in magazines al Landleven. Investeren wij in Google campagnes. Zo wordt onze vindbaarheid groter en daarmee ook de kans dat uw woonboerderij op een deskundige wijze wordt verkocht voor de beste prijs.



# Geen interesse? Wat dan?

---

Wij stellen het op prijs dat, indien u geen interesse heeft, dit aan ons door geeft. De verkoper kunnen wij dan ook hierover informeren.

## GRATIS ZOEKEN

Wij bieden u de mogelijkheid dat wij gratis met u meezoeken naar een andere woning of woonboerderij. Mail ons uw zoekprofiel en u krijgt dagelijks een update.

## AANKOOPMAKELAAR

Wij helpen u graag bij het verkopen van een woning of woonboerderij. We werken landelijk, dus reisafstand is geen probleem. Schakel ons in als uw aankoopmakelaar. U krijgt van ons veel tips en adviezen bij het kopen van een woonboerderij. Met ons als aankoopmakelaar bent u gegarandeerd beter uit. u profiteert van onze deskundigheid en jarenlange ervaring. Ook deeldiensten zijn mogelijk. Zoals alleen bezichtigingsadvies, taxatie en onderhandeling.

## TAXATIES

Heeft u een woning gekocht of gaat u verbouwen? Dan heeft u een taxatierapport nodig. Wij zorgen voor alle soorten rapporten (bijvoorbeeld gevalideerde rapporten of NWWI-rapporten) die door banken en hypotheekverstrekkers worden geaccepteerd. Onze tarieven zijn concurrerend. De kosten van een taxatie zijn fiscaal in aftrek te brengen bij uw aangifte inkomstenbelasting. Extra voordeel voor u.





## Heeft u nog vragen?

Waarschijnlijk koopt u niet iedere dag een huis. Als u dan voorneemt een huis te kopen moet dat goed en op een prettige manier gebeuren. Belangrijke zaken rondom de bodemgesteldheid, het bestemmingsplan, het wetboek, asbest en meer van deze zaken veranderen voortdurend. Het is dus belangrijk dat al deze zaken bijgehouden worden. Dat is het vak van de makelaar. Ons vak.

Het Betere Boerenerf is een relatief klein makelaarskantoor. We zijn een dynamisch bedrijf en thuis in alle facetten van onroerende goederen. Groot genoeg om alle kennis en vakmanschap in huis te hebben. Klein genoeg om altijd persoonlijk betrokken te zijn.

**Wij helpen u graag. Kom langs of bel voor meer informatie.**

**088 30 30 930**

Of mail: [info@hetbetereboerenerf.nl](mailto:info@hetbetereboerenerf.nl)

## Woonboerderij verkopen?

Heeft u een woning of woonboerderij? Wij helpen u graag bij de verkoop ervan. Profiteer van onze specialiteit en nodig ons uit voor een gesprek. Wij vertellen u graag waar onze kracht en expertise ligt. Wij regelen de gehele verkoop op een goede en deskundige manier en geven advies over de te nemen stappen. Dat zal u een prettig gevoel geven, want uw zaken zijn bij ons in goede handen.

**Meer informatie?**  
Scan de QR code.





# Het Betere Boerenerf

Makelaars in woonboerderijen

Westerveen 3  
7711 DA, Nieuwleusen

+31 (0) 88 30 30 930  
[info@hetbetereboerenerf.nl](mailto:info@hetbetereboerenerf.nl)

[www.hetbetereboerenerf.nl](http://www.hetbetereboerenerf.nl)