

Namens opdrachtgever te koop aangeboden:

Veneburen 3, Makkinga



Vraagprijs op aanvraag

**Agrarisch makelaar De Dijken
weet wat u beweegt.**



Kenmerken



- Voormalig agrarische boerderij waarin dubbele bewoning mogelijk is
- Bijbehorend 6 ha 43 a 80 ca cultuurgrond
- Potstal uit 2010, ook geschikt voor andere doeleinden
- Boomgaard aanwezig met bloeiende fruitbomen
- Rustige landelijke omgeving in het buitengebied van Makkinga



Omschrijving

Aan de Veneburen 3 te Makkinga wordt een voormalig agrarisch object aangeboden, bestaande uit een vrijstaande woning met diverse bedrijfsgebouwen op een ruim erf van 6.780 m².

Het object beschikt over een praktische erfopzet met onder meer een ruime boerderijwoning welke geschikt is voor dubbele bewoning, een potstal, schuur en een hooibergschuur. De aanwezige bebouwing biedt ruimte voor opslag, hobbymatig agrarisch gebruik of andere aan het object verwante invullingen.

Gelegen in het landelijke buitengebied van Makkinga, wordt het object gekenmerkt door rust, ruimte en vrij uitzicht over de omliggende landerijen. Het geheel beschikt over een agrarische bestemming, waarbij binnen het bouwvlak nog ruimte aanwezig is voor uitbreiding.

Overzicht oppervlakte:

M²	Totaal
Erf	00.67.80 ha
Landbouwgrond	06.43.80 ha
Totaal	07.20.60 ha



Bedrijfswoning

De bedrijfswoning dateert uit circa 1956. De bedrijfswoning meet 246,3 m² woonoppervlakte en een inhoud van 1.098,61 m³. De woning heeft energielabel C.



Indeling

Begane grond

Entree/hal met toilet, trapopgang en toegang tot de verschillende vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich een woonkamer met aansluitend een slaapkamer. Verder zijn op de begane grond een keuken, twee badkamers, een berging en een extra hal aanwezig. In het achterste deel van de woning bevinden zich een ruime woonkeuken, een bijkeuken, een werkkamer en een royale woonkamer met uitzicht op het erf.

Verdieping

Overloop met toegang tot vier slaapkamers, een badkamer, kastruimte en diverse bergruimten. Daarnaast is een ruime zolder/vide aanwezig, wat zorgt voor extra opslagruimte en een open karakter op de verdieping.





Potstal

Functioneel ingerichte potstal met centrale voergang, stalinrichting, deels een zolder en ruime toegangsmogelijkheden. De gevels zijn opgetrokken uit halfsteensmuren en de zijgevels voor de helft uit windbreekgaas, wat zorgt voor een praktische en goed geventileerde bedrijfsruimte. Het dak is bedekt met asbestvrije golfplaten. De topgevels zijn bekleed met hout en recentelijk geschilderd. Het gebouw is geschikt voor agrarisch gebruik -voorheen voor het houden van rundvee (Lakenvelders)-en biedt daarnaast ruimte voor opslag of stallingsdoeleinden. Tijdens de bouw van de potstal is rekening gehouden in de afmetingen voor eventuele paardenboxen.

De potstal van bouwjaar 2010 meet 12,08 x 23,79 meter (287 m²). De mestkelder is circa 180 m³.

Op het dak van de stal zijn zonnepanelen aanwezig. Er rust een **recht van opstal ten behoeve van een zonnepaneleninstallatie**. Dit recht loopt tot en met 31 december 2035 en is gevestigd ten gunste van een energiecoöperatie (Energiecoöperatie de Eendracht Ooststellingwerf U.A.). De installatie is eigendom van de opstaller en voorziet in duurzame energieopwekking. De jaarlijkse vergoeding bedraagt € 320. Na afloop van het opstalrecht gaat de installatie over naar eigenaar. Er zijn 10 zonnepanelen in eigendom bij verkoper.





Schuur

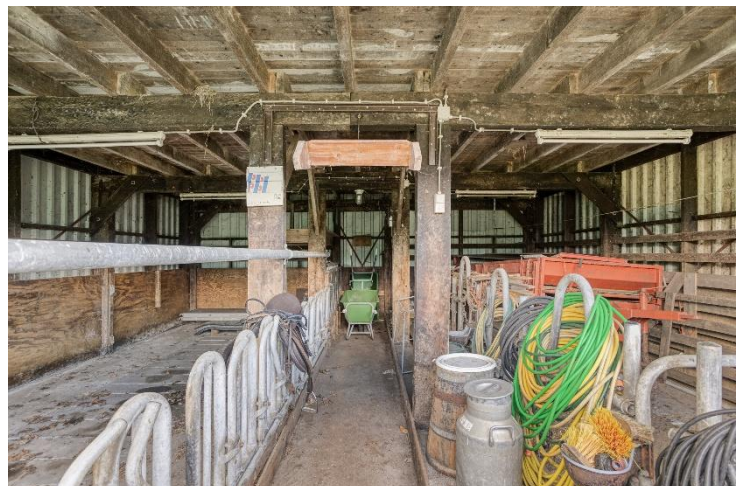
Langgerekte en praktisch opgezette bedrijfsruimte, geschikt voor de stalling van machines, werktuigen en opslag. De schuur heeft als bouwjaar 1978 en is in 2010 verlengd. De totale schuur meet 7,71 x 18,43 meter (142 m²).

Het gedeelte uit 1978 is asbesthoudend.



Hooibergschuur

Voormalige hooibergschuur van bouwjaar 1978 meet 7,75 x 7,76 meter (circa 60 m²), in gebruik geweest voor het houden van jongvee. Er is een mestkelder aanwezig in de schuur.





Overige voorzieningen en erfinrichting

Bij het object zijn diverse overige agrarische voorzieningen aanwezig, waaronder een mestkelder in de potstal, vaste mestopslag (10 x 6 x 1 meter uit 2010), erfverharding met afwateringsputten, hekken en overige erfafscheidingen. Het erf is functioneel ingericht en biedt praktische voorzieningen voor agrarisch gebruik, opslag en ontsluiting.

Op het perceel achter de stal is een fruitboomgaard aanwezig.



Nutsvoorzieningen

Op de bedrijfslocatie is er gas-, water-, elektra-, cv-combiketel (> 15 jaar), schotelantenne, krachtstroom en glasvezelaansluiting aanwezig. De woning is aangesloten op het riool.



Landbouwgrond

Circa 6 ha 43 a 80 ca landbouwgrond. De grondsoort betreft een veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand, Moerige eerdgronden met een zanddek en een moerige tussenlaag op zand, Koopveengronden op zand beginnend ondieper dan 1,2 m. Het kruidenrijk grasland is voorzien van greppels met afvoerbuizen naar de sloot. Er is ontsluiting via zowel het erf als de openbare weg naar de percelen landbouwgrond. Bij de landerijen zijn diverse drinkwatervoorzieningen (leidingwater).

De grondsoort voor de mestwet is veengrond.



PERCEEL GR-BRP25-2012529



Gewas: Grasland, blijvend
Opp: 2.7376 ha
Bron: BRP25
Periode: 1 mei 2025
Gemeente: Ooststellingwerf
Provincie: Fryslân
GPS coördinaten: 52.97112, 6.22921
XY coördinaten: 211565, 554121
Waterschap: Fryslân
Watertrap: I = H <40 L <50
Aardappel: Wratziekte Gebied B
beperking



2016 2017 2018 2019 2020
Grasland Grasland Grasland Grasland Grasland
2021 2022 2023 2024 2025
Grasland Grasland Grasland Grasland Grasland



GRONDSOORT

Grondsoort: Veen: 68%
Zand: 32%
Gronds. mestwet: Veen: 100%





Bestemmingsplan

Het geheel heeft een agrarische bestemming vastgelegd in het Bestemmingsplan Buitengebied 2016 in de gemeente Ooststellingwerf. Onderstaand vindt u het bestemmingsplan met bouwvlak uitgelicht.

Bestemmingsplan Buitengebied 2016

bestemmingsplan - Gemeente Ooststellingwerf

Planstatus: vastgesteld 22-03-2016

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking

Identificatie: NL.IMRO.0085.BpBuitengebied2016-VG01

Besluitinformatie

Besluitnummer: 6

Bekendmaking: [Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied 2016'](#) (Opent andere website in nieuw tabblad)

vastgesteld 22-03-2016 - geheel onherroepelijk in werking

Bestemmingsplan Buitengebied 2016

bestemmingsplan - Gemeente Ooststellingwerf

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 22-03-2016 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingen (3)

- Waarde - Archeologie 5 >
- Waarde - Cultuurhistorie 1 >
- Agrarisch >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

- specifieke vorm van agrarisch - nevenberoepsbedrijf

Voor meer informatie over het bestemmingsplan en de mogelijkheden hierin verwijzen wij u door naar www.omgevingsloket.nl.



Kadastrale kenmerken

Erf en gebouwen + cultuurgrond

Gemeente: Makkinga

Sectie: G

Nummer: 1167

Grootte totaal: 4 hectare 47 are 15 centiare.

Kavel cultuurgrond

Gemeente: Makkinga

Sectie: G

Nummer: 1165

Grootte totaal: 2 hectare 73 are 45 centiare.



Foto's









Erfdienstbaarheden

Voor de omschrijving van eventuele erfdienstbaarheden wordt verwezen naar het afschrift van de voorgaande akten van levering welke via De Dijken Agrarische Makelaardij zijn te verkrijgen en als bijlage bij een koopovereenkomst worden opgenomen.

Milieu

In de koopakte wordt vermeld: Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag. Verkoper is niet bekend met verontreinigen in de onroerende zaak. Indien koper afziet van onderzoek hiernaar zal verkoper in de koopakte worden gevrijwaard.

Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks aanwezig. Er zijn twee dieseltanks aanwezig, gevestigd in lekbakken.

Het is verkoper niet bekend dat zich in de opstallen en/of grond van het verkochte asbesthoudende materialen of andere schadelijke en/of milieuvervuilende materialen of stoffen bevinden, doch verkoper staat niet in voor afwezigheid van voornoemde materialen/stoffen. Verkoper is **wel** bekend met asbesthoudende dakbedekking in de schuur.

Op 18 mei 2009 is de melding Besluit landbouw milieubeheer door gemeente Ooststellingwerf akkoord bevonden. In de melding zijn de volgende aantallen benoemd: 14 vrouwelijk jongvee tot 2 jaar, 20 zoogkoeien, 30 schapen en 2 paarden.

Koper aanvaardt (toekomstige) milieurisico's en vrijwaart verkoper hiervoor middels de akte van levering.

Oplevering onroerende zaken

De oplevering van de onroerende zaken vindt plaats, direct na notariële overdracht bij een door de koper te bepalen notaris.



Algemeen/bijzonderheden

- Exclusief mogelijk aanwezige fosfaatrechten, voorraden, vee en roerende zaken.
- Het jachtrecht is verhuurd
- Verschil tussen de hierboven opgegeven en de werkelijke grootte van het registergoed zal geen aanleiding geven tot het vorderen van vermeerdering/ vermindering van de koopsom of tot vernietiging van de koopovereenkomst.
- In de koopovereenkomst wordt een waarborgsom of bankgarantie van 10% opgenomen te voldoen na definitief worden van de overeenkomst.
- Alle lasten en belastingen welke van het registergoed worden geheven, komen met ingang van de datum van eigendomsoverdracht voor rekening van de ko(o)p(st)er. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting, uitmetingskosten kadaster en het kadastrale recht, alsmede de over deze kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van ko(o)p(st)er.
- Koper wordt in de gelegenheid gesteld om voor transport een bodemonderzoek te laten uitvoeren, dit dient echter wel in de onderhandelingen te worden aangegeven.
- Verkoper adviseert kandidaat-kopers hun eigen deskundige in te schakelen.
- Een koper heeft een eigen onderzoek plicht ter zake alle onderwerpen die van hem van belang (kunnen) zijn, zoals: bestemmingsplannen, bouwverordeningen, streekplannen, natuur en milieuregelgeving e.d.
- Partijen zijn pas in onderhandeling op het moment dat namens de verkoper een tegenvoorstel aan de gegadigde wordt gedaan.
- Voorbehouden dienen in een bieding te worden meegenomen en niet nadien te worden voorgesteld.
- Gebruikelijke levering inzake BTW plicht.



Bezichtigingen

Op afspraak via De Dijken Agrarische Makelaardij BV

Telefoon: 0227 51 06 94

E-mail: info@dedijken.nl

Internet: www.dedijken.nl

Makelaar: Jantine Akkerman

Telefoon: 06 132 381 28

E-mail: j.akkerman@dedijken.nl

Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd en houdt enkel in een uitnodiging tot het doen van een bieding. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Bijlagen zijn ter indicatie toegevoegd.

Bijlages brochure

- Bodemloket
- Omgevingsloket
- Grondsoortenkaart
- Eigendomsinformatie kadaster