



# Westermeerweg 5 Tollebeek

TE KOOP



**Slotervijk & Heinen**  
Makelaars

0527 61 02 60 | [info@shmakelaars.nl](mailto:info@shmakelaars.nl) | [shmakelaars.nl](http://shmakelaars.nl)

# Omschrijving

## **Te koop: Unieke woonboerderij met schuren en vrij uitzicht aan de Westermeerweg 5 te Tollebeek**

Bent u op zoek naar de perfecte combinatie van rust, ruimte en mogelijkheden? Dan is Westermeerweg 5 te Tollebeek een plek die u niet wilt missen. Deze verbouwde woonboerderij, omringd door adembenemend vrij uitzicht, op slechts een steenworp afstand van het Urkerbos en korte afstand van Urk met al zijn voorzieningen, biedt dit een unieke kans voor diverse doeleinden. Het geheel bestaat uit een woonhuis met diverse schuren op een riant erf.

### **Kenmerken van het pand**

- Woongedeelte volledig gerenoveerd in 2013, met onder andere een nieuw geïsoleerd dak, kunststof goten en windveren, begane grond vloerverwarming met plavuizen, indeling gewijzigd, keuken, sanitair, spouw geïsoleerd; gevels opnieuw gevoegd, nieuwe bedrading en meterkast;
- Veel ruimte en flexibiliteit: perfect voor bedrijfsmatig gebruik, woonwerkcombinatie, extra woning in de schuur, of andere opties (onder voorbehoud van gemeentelijke goedkeuring);
- Ideaal voor opslag-, bedrijfs- en hobbydoeleinden, paardenliefhebbers, of zelfs dubbele bewoning;

Het geheel is gelegen op ca 10.152 m<sup>2</sup> (ca. 108 x 94 meter) eigen grond (moet kadastraal nog ingemeten worden).

### **Indeling woning**

#### **Begane grond**

Entree/hal, toiletruimte met hangend toilet en fonteintje, bijkeuken met opslagruimte, aansluiting witgoed en meterkast (vernieuwd), kast met opstelling CV-combiketel, merk Remeha. Keukenruimte met keuken in U-opstelling voorzien van inductiekookplaat, stoomoven, afzuigkap, vaatwasser en koelkast, deur naar ruime kelder. Eetkamer met openslaande tuindeuren naar terras en riante woonkamer met deur naar trapopgang naar 1e verdieping. Vanuit de woning heeft u prachtig vrij uitzicht naar de dijk.

# Omschrijving

## Eerste verdieping

Overloop met bergkast en vaste trapopgang naar 2e verdieping; 3 ruime slaapkamers waarvan 1 met vaste kast. Riante badkamer met vloerverwarming, inloopdouche, hangend toilet, dubbele wastafelmeubel en ligbad.

## Tweede Verdieping

Te bereiken via vaste trap; voorzolder met bergruimte en mogelijkheid voor extra slaapkamer en 4e slaapkamer. Op deze verdieping zit aan de achterzijde een dakkapel.

## Bijgebouwen

**Schuur 1:** ca. 451 m<sup>2</sup> (ca. 17,10 x 26,40 meter), schokbeton schuur, beton vloer, houten spanten en gordingen, 2 schuifdeuren en diverse loopdeuren, pannen gedekt en riet onderschoten. Betonnen verdieping van ca. 309 m<sup>2</sup> (ca. 11,70 x 26,40 meter).

**Schuur 2:** ca. 620 m<sup>2</sup> (ca. 52,70 x 11,76 meter), beton vloer, houten en stalen spanten, gordingen, wanden van betonelementen en stalen dak, 3 schuifdeuren waarvan 1 met loopdeur.

**Vrijstaande garage** ca. 39,5 m<sup>2</sup> (ca. 6,31 x 6,25 meter), klinker vloer, beton elementen en damwand dak.

## Kenmerken

- Septic tank aanwezig;
- Oude mestplaat met kelder aanwezig;
- Erfverharding: asfalt en beton klinkers;
- Bestemming: agrarisch;
- Energielabel C;
- Woonoppervlakte ca. 157,20 m<sup>2</sup>;
- Overige inpandige ruimte ca. 706,40 m<sup>2</sup>;
- Externe bergruimte ca. 668,40 m<sup>2</sup>;
- Inhoud woonhuis: ca. 3607,68 m<sup>3</sup>.

# Omschrijving

## Vraagprijs

Bieden vanaf: € 1.100.000,00 k.k.

## Voorwaarden

- Onder voorbehoud van gunning en levering verkoper;
- Levering medio december 2024;
- Diverse clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst, waaronder ouderdomsclausule, asbestclausule, en niet-bewoond door opdrachtgever clausule;
- Verkoper behoudt het recht om schuur 2 tot ca. oktober 2025 te gebruiken voor machineopslag;
- Koper mag de woonboerderij niet gebruiken voor maatschappelijke of zorgdoeleinden, noch voor huisvesting van arbeidsmigranten. Dit zal in de akte nader omschreven worden door de notaris en opgenomen worden als kettingbeding;
- Bestaande zonnepanelen en omvormer worden verwijderd;
- Geen vergoeding van het windmolenpark;
- Koper is ermee bekend en gaat ermee akkoord dat er een windmolenpark is gevestigd en dat er een zonnepark gerealiseerd wordt tussen en voor de windmolens, vanaf de windmolenweg ca. 155 meter het land in;
- Zorginstelling Triade heeft Westerveerweg 3 gekocht onder voorbehoud van wijziging bestemming. Plan is te zien via gemeente Noordoostpolder.

Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend.





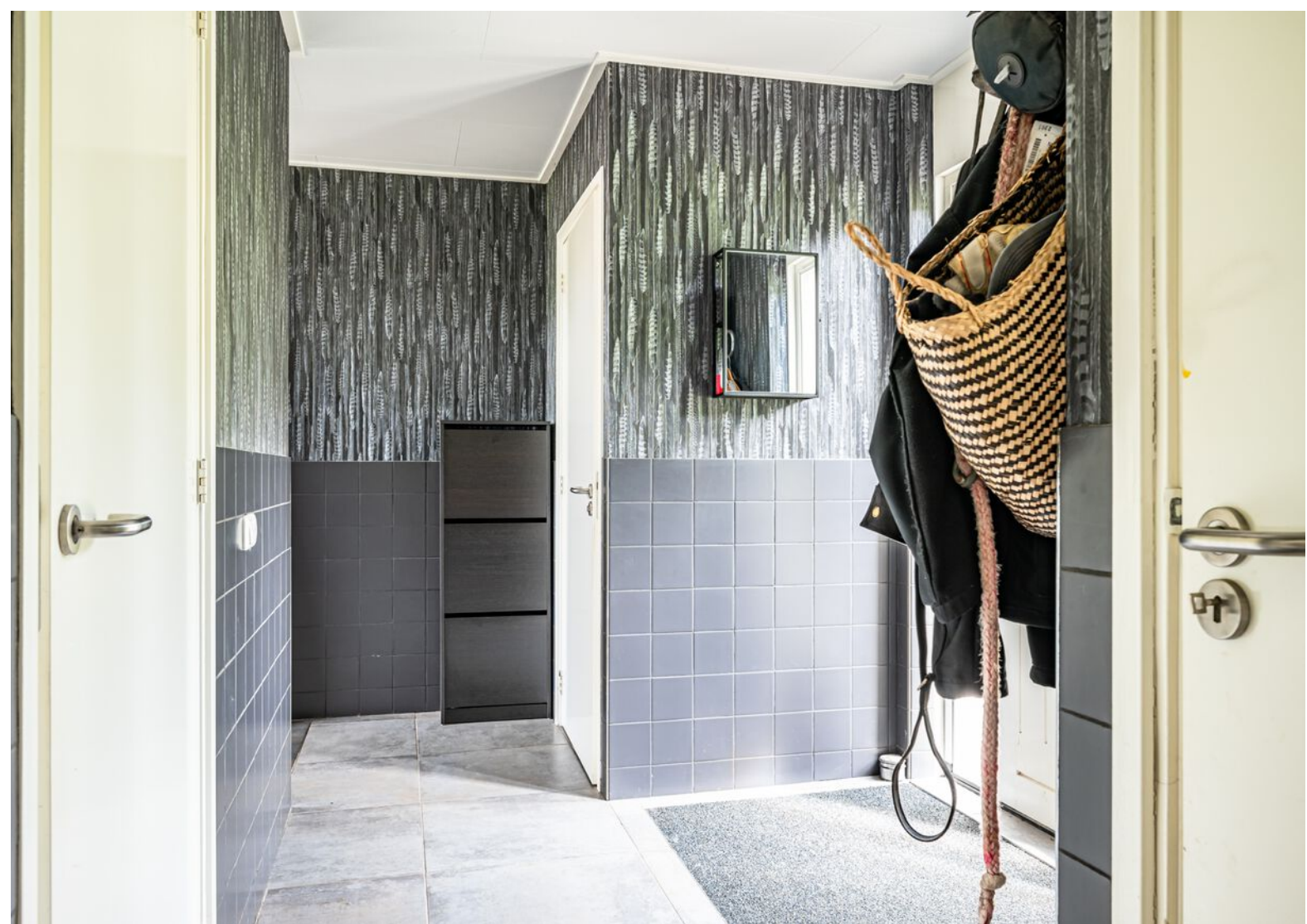


































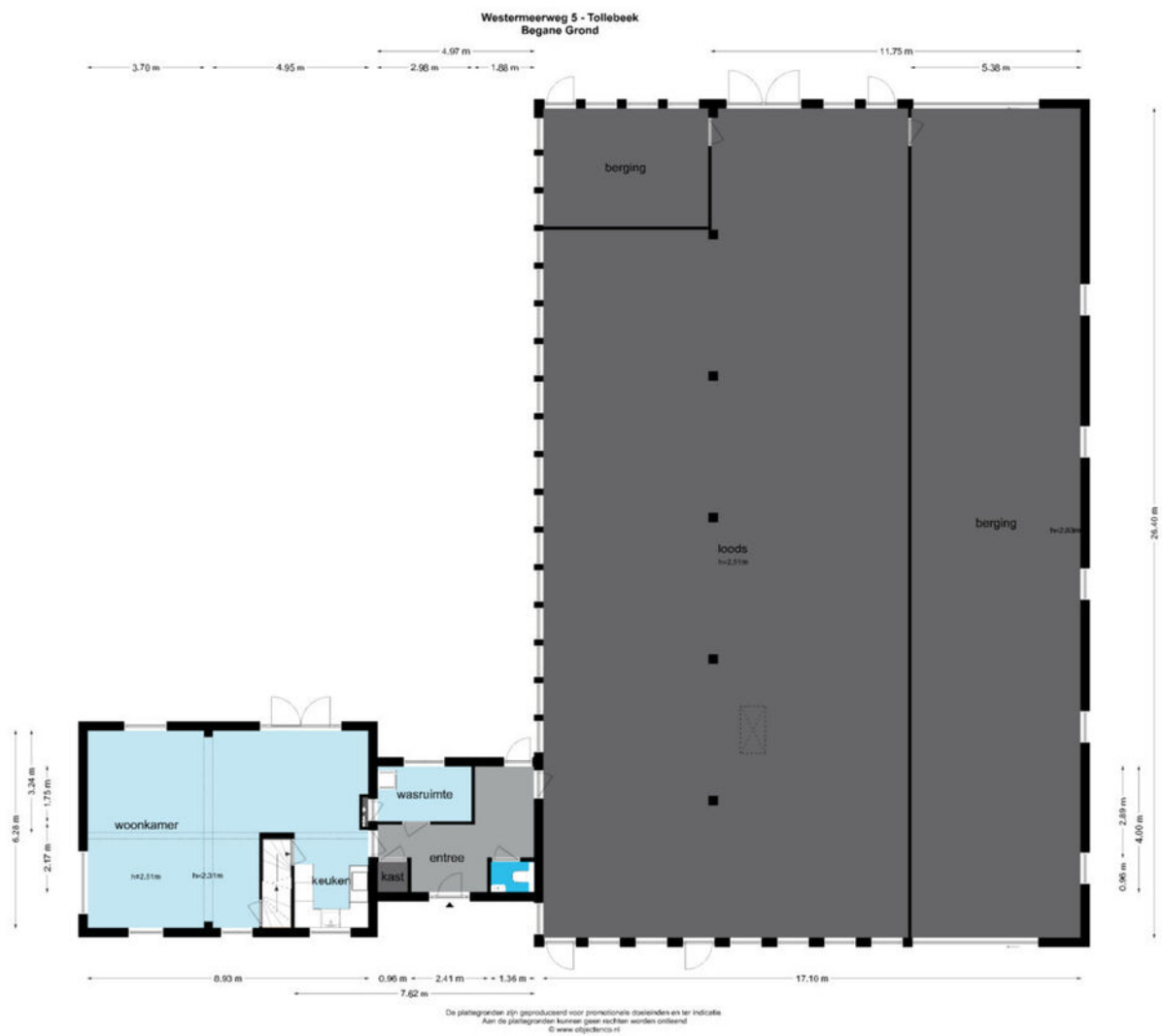








# Plattegrond - BGG



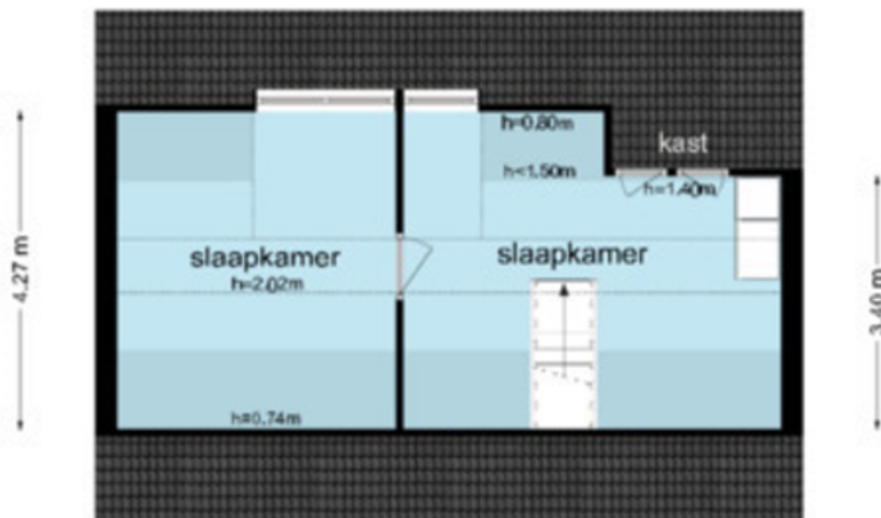
# Plattegrond - 1e



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.abendbouw.nl

# Plattegrond - 2e

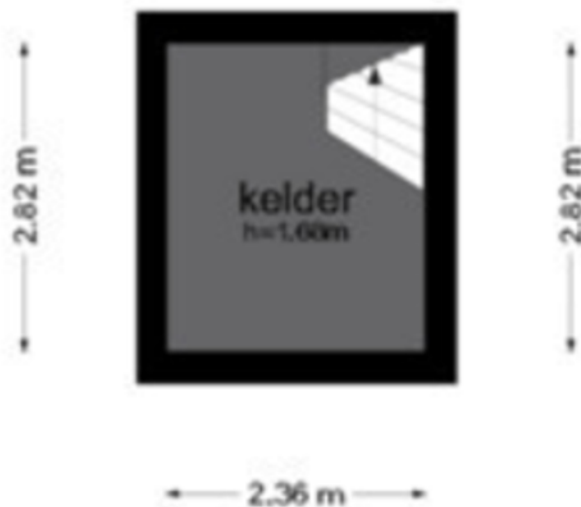
## Westermeerweg 5 - Tollebeek Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond - Kelder

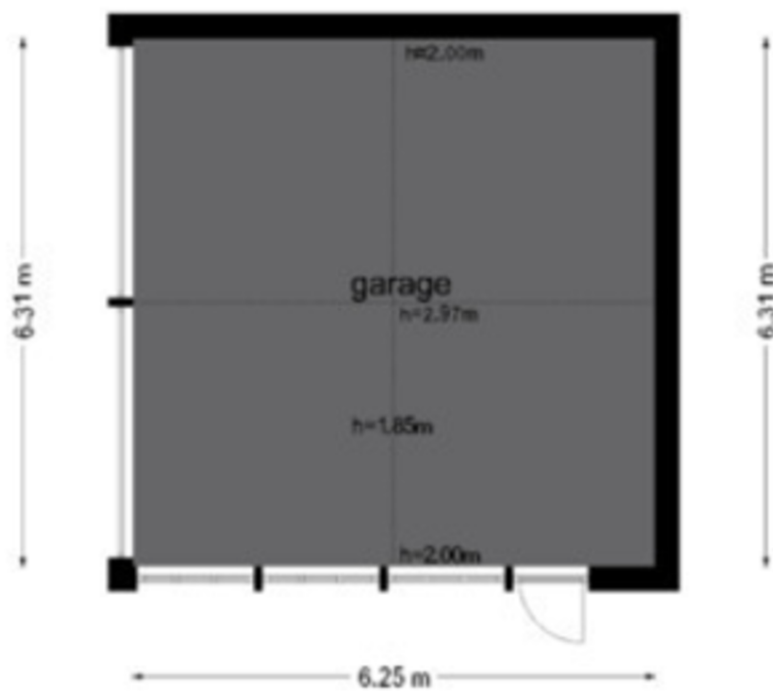
## Westermeerweg 5 - Tollebeek Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

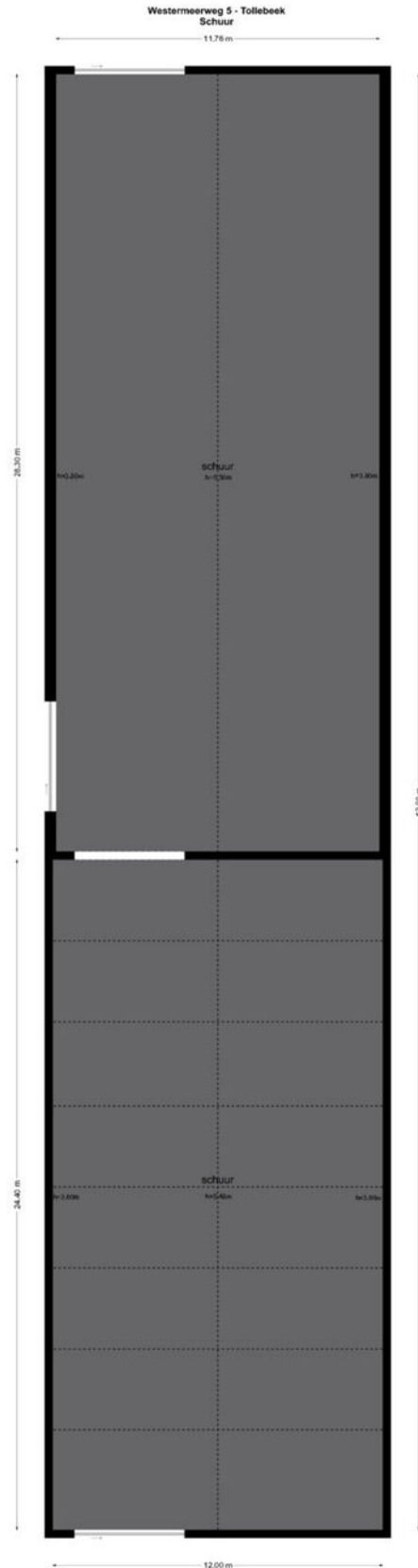
# Plattegrond - Garage

## Westermeerweg 5 - Tollebeek Garage

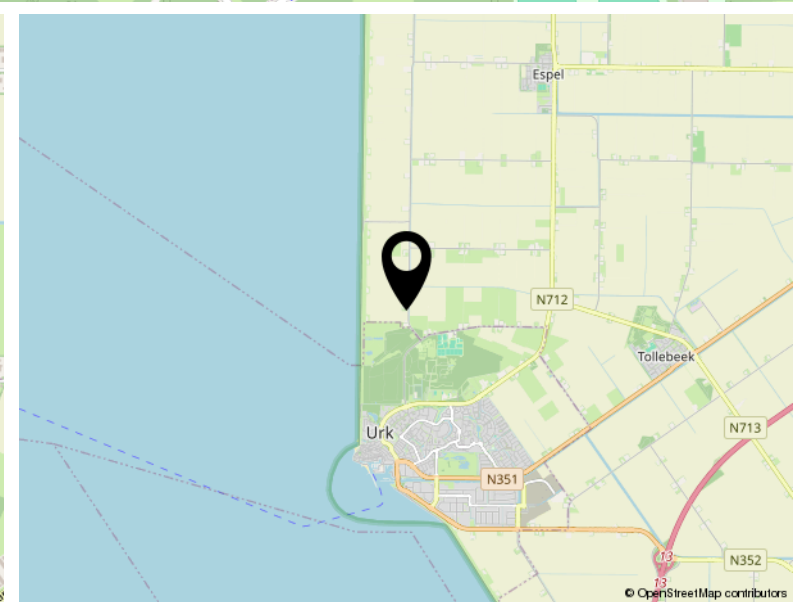
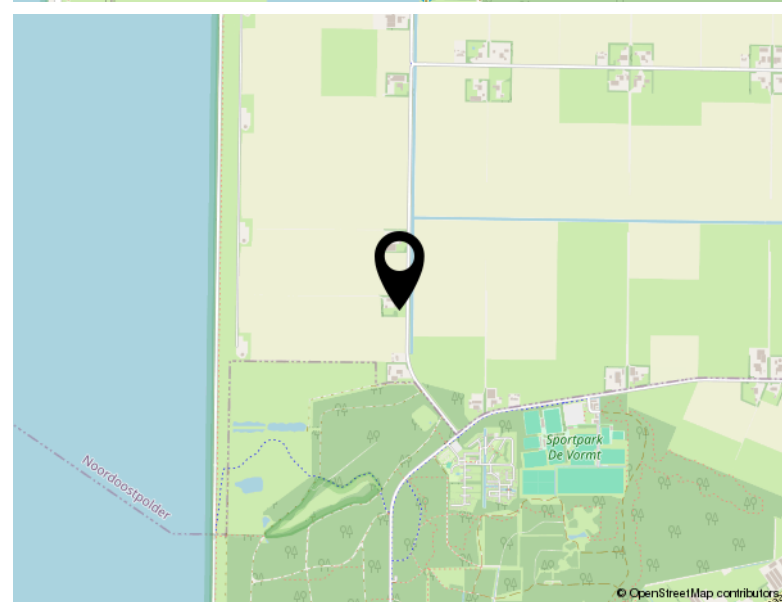
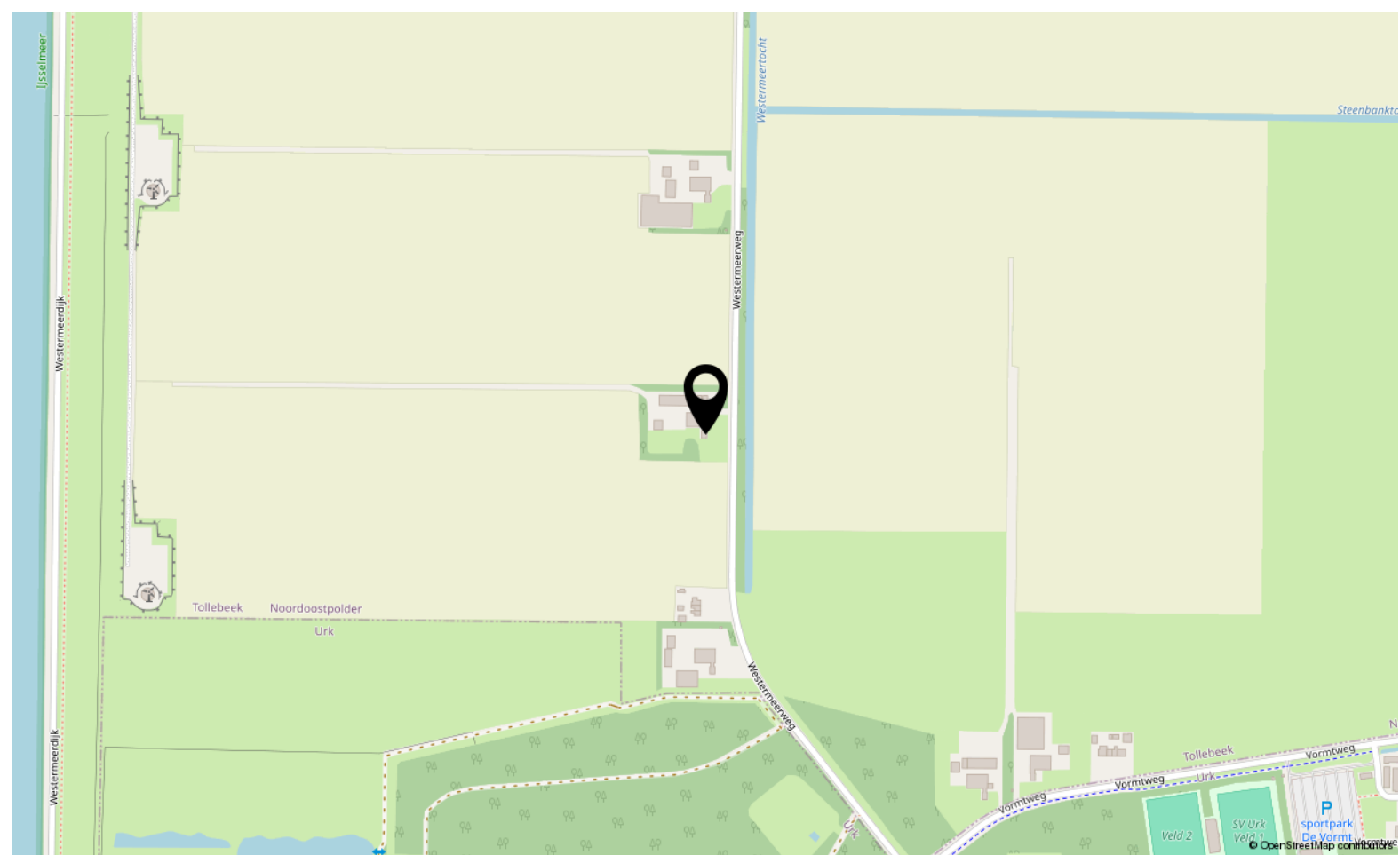


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond - Schuur



De plattegrond is geproduceerd voor professioneel doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.rijswijk.nl



# Locatie

**WESTERMEERWEG 5**

**Tollebeek**

# De aankoop, verkoop of taxatie van uw woning via Sloterwijk & Heinen Makelaars

Sloterwijk & Heinen Makelaars is het makelaarskantoor in de gemeente Noordoostpolder dat gespecialiseerd is in het verkopen, aankopen en taxeren van bestaande woningen en nieuwbouwwoningen.

Wij zijn al sinds 2000 werkzaam in de regio en hebben daardoor een grote kennis van het werkgebied. Met onze ervaring én ons netwerk kunnen wij u uitstekend van dienst zijn!

Service lijkt vanzelfsprekend! Het gaat erom dat u krijgt wat u verwacht.

## **Ontdek de korte lijnen van Sloterwijk & Heinen Makelaars.**

### **Bezichtigingen**

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met Sloterwijk & Heinen Makelaars. Na de bezichtiging Als u deze woning heeft bekeken dan vragen wij u om binnen enkele dagen hier een reactie op te geven. De verkoper(s) heeft/hebben het huis voor u opengesteld, zodat u in de gelegenheid bent geweest om op uw gemak deze woning te bekijken. Zij verdienen het dan ook op de hoogte gesteld te worden van uw bevindingen.

### **U bent niet zo zeer eerste voor een woning indien u als eerste belt**

Als het zo blijkt dat u als eerste belt voor een woning, maar u maakt bijvoorbeeld pas een afspraak voor volgende week, omdat u niet eerder kunt en een andere gegadigde die later dan u belt maar wel eerder kan kijken, wil een bod doen, dan kunnen wij op dit voorstel reageren en zijn wij met deze gegadigde als eerste in onderhandeling.

### **Bezichtigingen mogen doorgaan als er al over een bod wordt onderhandeld**

Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### **Meldingsplicht verkoper**

De verkoper van de onroerende zaak heeft een informatieplicht; dat wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die bekend zijn bij verkoper en voor koper van belang kunnen zijn, mede te delen. Sloterwijk & Heinen Makelaars zal u bij de bevestiging van de afspraak (indien aanwezig) een uitgebreide vragenlijst en roerende zakenlijst toesturen en waar nodig voorkomende vragen beantwoorden.

### **Onderzoeksplicht koper**

Naast de medelingsplicht van de verkopende partij, bestaat er een onderzoeksplicht van de kopende partij voor alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn. Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst. In het algemeen staat de verkoper niet in voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Ten aanzien van feitelijke gebreken wordt er in de praktijk vanuit gegaan, dat door de koper zelf van tevoren is nagegaan of de zaak aan de door hem te stellen eisen voldoet.

Laat u begeleiden door uw eigen aankoop makelaar. Dan weet u dat u ook door een deskundige wordt bijgestaan. Wij kunnen u eventueel door verwijzen naar een deskundige.

### **Ouderdom van de woning**

Het is de kopende partij bekend wat het bouwjaar van de onroerende zaak is. Dit betekent dat het kan zijn dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6 in de koopakte en artikel 6 van de toelichting op de koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Bij woningen ouder dan 10 jaar hanteren wij standaard de ouderdomsclausule in de koopakte.



# Algemene informatie

## **Asbest**

Indien de woning gebouwd/gerenoveerd is voor 1993, zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. In onze koopakte wordt dit artikel standaard opgenomen bij woningen die voor 1993 gebouwd zijn.

## **Bodemverontreiniging / ondergrondse tanks**

Verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloeï-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Dit artikel wordt standaard in onze koopakte vermeld.

## **Biedingen**

Biedingen op de woning dienen via Sloterwijk & Heinen Makelaars te lopen.

## **Onderhandelingen**

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u een bieding eventueel met voorbehouden aan ons doorgeven. Biedingen kunnen via ons Eerlijk Bieden systeem aan Sloterwijk & Heinen Makelaars te worden doorgegeven. Biedingen worden uitsluitend geaccepteerd als ze door Sloterwijk & Heinen Makelaars zijn bevestigd. U bent in onderhandeling als de verkoper reageert op uw voorstel. Dus als de verkoper een tegenbod doet of uw bod accepteert. Ook kan Sloterwijk & Heinen Makelaars uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als wij aangeven dat uw bod met de verkoper zal worden overlegd of als die afgewezen wordt. Zolang verkoper nog niet op het bod heeft gereageerd, kunt u als koper het bod intrekken. Als de koper een termijn heeft aangegeven om te reageren, kan de koper het bod niet intrekken voordat

Vanaf het moment dat er een bod op de woningen ligt, zijn de onderhandelingen met de koper geopend en worden in principe met u afgerond. Als er overeenstemming wordt bereikt over de prijs en voorwaarden, zal Sloterwijk & Heinen Makelaars zorgdragen voor een correcte vastlegging in een koopovereenkomst.

Let op: er mag met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Echter moet dat dan wel duidelijk gemeld worden. U hoort dan of de woning onder bod is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar wij mogen dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. Biedingen van andere partijen worden niet aan u bekendgemaakt.

## **Als u de vraagprijs biedt, hoeft de verkoper niet aan u te verkopen**

De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt kan de verkoper nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij via ons een tegenbod laat doen.

## **Vraagprijs verhogen tijdens de onderhandeling**

De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## **Systeem verkoop wijzigen tijdens Onderhandeling**

Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan Sloterwijk & Heinen Makelaars - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezegging na te komen. Sloterwijk & Heinen Makelaars kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

# Algemene informatie

## Verkoop tot stand

De verkoop komt pas tot stand als er over de prijs van het object, de opleveringsdatum, eventuele roerende zaken, ontbindende voorwaarden en eventuele andere bijzonderheden overeenstemming tussen de aspirant koper en de verkoper is bereikt. De mondelinge afspraken worden dan door ons schriftelijk vastgelegd in een koopakte.

## Koopovereenkomst

Na het bereiken van de mondelinge overeenstemming wordt van de koper en verkoper verlangd dat zij binnen 3 werkdagen medewerking zullen verlenen aan het ondertekenen van de koopovereenkomst. De koop is gesloten als hij schriftelijk is vastgelegd.

Tenzij anders wordt overeengekomen zal de koopakte worden opgemaakt door Sloterwijk & Heinen Makelaars conform de modelkoopakte, op gesteld door Vereniging Eigen Huis, Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs en de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

## Waarborgsom/bankgarantie

Standaard wordt in de koopovereenkomst voor de koper een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden

Dit zijn geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om bijvoorbeeld ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, voor Nationale Hypotheek Garantie, voor een bouwtechnische keuring of voorbehoud verkoop eigen woning. Indien het voorbehoud van financiering is opgenomen hanteren wij hiervoor een termijn van 4 weken na mondelinge overeenkomst over de koop.

## Wettelijke bedenktijd

De koper heeft na de schriftelijke vastlegging door beide partijen nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. De verkoper houdt zich eveneens het recht voor binnen dezelfde hiervoor genoemde periode de koop, om welke reden dan ook, te kunnen ontbinden. De bedenktijd duurt minimaal 3 dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. De bedenktijd eindigt nooit in het weekend of op een algemeen erkende feestdag. Dit artikel wordt standaard in onze koopakte vermeld.

## Registratie koopakte

U kunt de koopovereenkomst van een onroerende zaak inschrijven in de openbare registers van het Kadaster. Door deze inschrijving wordt de koper beschermd tegen onheil van de kant van de verkoper, bijvoorbeeld bij faillissement, voorkeursrecht Gemeente of bij beslag op de woning of als de verkoper de woning aan een hogere bidder wil leveren. De werking van de inschrijving is beperkt tot zes maanden. Voor inschrijving is de tussenkomst van de notaris noodzakelijk. Hij moet controleren of aan een aantal eisen is voldaan. Deze inschrijving kan op zijn vroegst plaatsvinden na afloop van de drie dagen bedenktijd, meestal gaat deze in op het moment dat alle ontbindende voorwaarden zijn verlopen en de koop definitief is.

# Algemene informatie

## **Makelaarscourtage**

De woning die u gaat bekijken zal in de meeste gevallen met k.k. (kosten koper) verkocht worden. Veel mensen denken dat daar courtage van de makelaar in zit, dit is echter niet het geval. De verkoper van de woning betaalt de makelaarscourtage aan ons, wij werken dan ook voor de verkoper van deze woning. Wilt u zich ook door een professionele makelaar laten bijstaan, neemt u dan ook uw eigen VBO makelaar mee.

## **Brochure**

Deze verkoopbrochure is zorgvuldig samengesteld. Toch is het mogelijk dat de gegeven informatie of tekeningen enigszins afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kunt u geen rechten ontleen en kan Sloterwijk & Heinen Makelaars niet aansprakelijk worden gesteld. De brochure is een vrijblijvende aanbieding en is een uitnodiging tot het doen van een bod. Deze informatie bindt tevens de eigenaar of verkoper van deze woning op geen enkele wijze. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de verkoop tot stand is gekomen, nadat alle zaken, zoals object, prijs, datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden, etc., een overeenstemming is bereikt.

## **Informatie**

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Sloterwijk & Heinen Makelaars. De door ons kantoor verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg of het doen van een bieding.

# Bekijk deze woning online!

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



Slotervijk & Heinen  
Makelaars

Westermeerweg 5, Tollebeek





# TEAM SLOTERWIJK & HEINEN MAKELAARS

## **Welkom bij Sloterwijk & Heinen Makelaars - Uw makelaar in Emmeloord, Noordoostpolder en omgeving**

In 2008 hebben Michel Sloterwijk en Bas Heinen de handen ineengeslagen en Sloterwijk & Heinen Makelaars opgericht. Beiden zijn gecertificeerd makelaar en taxateur, met een rijke ervaring die teruggaat tot 2000 in deze regio. Ons doel is simpel: met onze expertise en uitgebreide netwerk staan wij klaar om u optimaal van dienst te zijn!

Van particulier wonen tot bedrijfsmatig vastgoed en nieuwbouwplannen: Onze specialiteiten

In de begin jaren lag onze focus voornamelijk op het taxeren en begeleiden van aankopen van particuliere woningen. Door de groeiende vraag vanuit de markt hebben we ons ook toegelegd op bedrijfsmatig onroerend goed. En met succes! Sloterwijk & Heinen Makelaars is nu een van de grootste Bedrijfsmakelaars in deze regio.

Daarnaast zijn we gespecialiseerd in verkoop van woningen en landelijk wonen.

Sinds 2015 zijn we begonnen met het verkopen van nieuwbouwwoningen. Heeft u nieuwbouwplannen? Wij nodigen u graag uit - u levert de kavel, wij leveren de woning!

## **Ontmoet ons hechte team: Michel, Bas en Shanti**

Naast Michel Sloterwijk en Bas Heinen maakt Shanti Mannoensingh deel uit van ons team. Als duizendpoot op kantoor houdt zij zich bezig met alle administratieve en financiële zaken. Bij Sloterwijk & Heinen Makelaars vormen wij een klein, hecht team. Dankzij onze korte lijnen zijn wij altijd volledig op de hoogte van uw situatie en de gemaakte afspraken.

Bij ons is service geen optie, het is vanzelfsprekend! Wij streven ernaar dat u krijgt wat u verwacht.

Ervaar de efficiëntie van Sloterwijk & Heinen Makelaars: Korte lijnen, grote resultaten.



**Slotterwijk & Heinen**

Makelaars



**Ecu 2**  
**8305 BA Emmeloord**

**0527 61 02 60**  
**info@shmakelaars.nl**  
**shmakelaars.nl**