Te koop aangeboden

Dierenpension "Bommelhoeve" met plaats voor 70 honden en 35 katten, gelegen op een prachtige locatie.





Sluiskade Noordzijde 58
Westerhaar - Vriezenveensewijk

Prijs: op aanvraag

't Gantvoort BV Makelaars & Adviseurs | Postbus 38, 7120 AA Aalten | Gantvoortweg 4a, Aalten
Tel 0031 (0) 543-476 980 | www.gantvoort.nl | info@gantvoort.nl
KvK 09120154 | BTW NL810.279.253.B01 | IBAN NL62.ABNA.0595.5851.67

Aansprakelijkheid en algemene voorwaarden. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt betaald. Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van VBO Makelaar sectie Agrarisch Vastgoed van toepassing. Deze voorwaarden kunnen u op verzoek worden toegezonden.

1 Omschrijving

Algemeen

Op een schitterende locatie, aan het voormalig veenkanaal gelegen, een uitstekend functionerend, modern dierenpension met een groot stabiel klantenbestand en een goede omzet.
Het dierenpension bestaat uit een keurig onderhouden vrijstaande woning met een multifunctionele garage en een separate berging. Vanaf uw riante veranda heeft u vrij uitzicht over het water en de velden.
U kunt heerlijk genieten op één van uw terrassen in de fraai aangelegde tuin.

Dierenverblijf 1:
Ontvangsthal met balie, trimsalon, keuken met voeropslag en douchebad, 35 binnenkennels en overdekte buitenkennels.

Dierenverblijf 2:
Kattenhotel met overdekte buitenren voor circa 35 katten, keuken, ziekenboeg met 6 individuele units.
Ziekenboeg honden met 4 kennels, keuken, trimruimte.
2e hondenverblijf met 18 binnenkennels en overdekte buitenkennels.
Daarnaast zijn er voor de honden 12 separate speelweides aanwezig. Verder beschikt deze locatie over een grasveld met verlichting dat eventueel te gebruiken is als trainingsveld of speelweide voor de honden.

Het geheel is gelegen op een ruim perceel van maar liefst 4.215 m^2 eigen grond.

Het dierenpension is bekend onder de naam "Bommelhoeve" en bestaat sinds 2000. Het pension heeft een groot stabiel klantenbestand en een gerenommeerde naam opgebouwd.
De omzet is door de jaren gestaag gegroeid.
Voor dierenliefhebbers is dit de ideale mogelijkheid om van uw hobby uw werk te maken.

Het pension is gelegen in het buitengebied van Westerhaar-Vriezenveensewijk. Dit is een mooie kern binnen de gemeente Twenterand in de provincie Overijssel en telt momenteel circa 4.800 inwoners.
De gemeente Twenterand ligt in het noordoosten van Overijssel, aan de noordwestrand van Twente.
De vier grootste kernen zijn: Den Ham, Vriezenveen, Vroomshoop en Westerhaar-Vriezenveensewijk.
Op korte afstand van het pension is het unieke natuurgebied "Engbertsdijksvenen" gelegen. Het is een hoogveengebied van circa 1.000 hectare met een Europees beschermde status, Natura 2000 genaamd.

In Westerhaar – Vriezenveensewijk zijn basisvoorzieningen zoals basisonderwijs, kerken, winkels en sportgelegenheden aanwezig.
Voor het vervolgonderwijs is men aangewezen op de grotere plaatsen in de buurt, zoals Almelo, Hardenberg en Nijverdal.

Binnen circa 35 minuten rijden zijn grote steden als Enschede, Zwolle, Hengelo en Almelo bereikbaar.

Wilt u wonen en werken combineren en is uw ultieme droom om een dierenpension te runnen?
Dan is dit uw kans!

2 Gebouwen

Vrijstaande woning





Omschrijving

De sfeervolle, luxueuze houten woning genaamd: "de wijde weide blik" is gebouwd in 2006.
De naam is typerend voor de ligging van deze woning in een rustieke omgeving met vrij uitzicht over het water en de landerijen.
De woning bestaat uit houtstapelbouw, met een buitenblad en een binnenwand van gestapelde houten balken met daartussen een isolatielaag van 12 cm. Door de natuurlijke bouw en het houten karakter kent de woning gedurende alle seizoenen een comfortabel woonklimaat. De hoge isolatiewaarde resulteert in lage stookkosten, wat gunstig is voor het milieu en uw portemonnee.
Houtstapelbouw is de oervorm van alle bouwmethoden en geeft de woning een sterke en solide constructie. Bijkomstig voordeel is dat bouwen met hout weinig energie vraagt en daarmee milieuvriendelijk en duurzaam is. De woning ademt rust en warmte uit en biedt het ideale leefklimaat om te ontspannen.

De gehele woning is uitgerust met kunststof draai/kiep ramen, voorzien van thermopane beglazing.

Alle vertrekken in de woning zijn gelegen op de begane grond en beschikken over fraaie plavuizen vloeren met vloerverwarming.
De woonkamer en woonkeuken zijn tevens voorzien van een houtgestookte speksteenkachel.

Indeling begane grond

Entree/hal met doorgang naar sfeervolle royale woonkamer (42 m^2), erker, houtkachel met speksteen, tuindeuren naar houten veranda, vanuit kamer naar gang met hier 3 slaapkamers, volledig betegelde ruime moderne badkamer voorzien van bad, inloopdouche, badkamermeubel en hangend toilet.

Vanuit hal naar grote woonkeuken (25 m^2), voorzien van een exclusieve keuken met moderne inbouwapparatuur en luxe afwerkingsniveau 's, zoals een fornuis met 6 - pits gasbranders, combimagnetron, koelkast en vaatwasser, erker, naar de bijkeuken, inloopkasten, CV-ruimte.

Indeling 1e verdieping:

Bergzolder via vlizotrap in inloopkast bereikbaar.

Afmeting

Bebouwde oppervlakte circa	143	m^2
Inhoud circa	503	m^3

Garage/berging



Deze ruime garage is ideaal voor het stallen van de auto en voor het klussen.

Indeling

Garage, hal, bergruimte en zolder

Afmeting

Oppervlakte	7,50	m^1	x	5,60	m^1	42	m^2

Dierenverblijf 1: Hondenpension met binnenkennels met overdekte buitenkennels





Omschrijving

Dit dierenverblijf is gebouwd in 1999 en hierna gerenoveerd en gemoderniseerd. Het gebouw is uitgevoerd met gewolmaniseerde vuren rabatdelen en zowel wanden als dak zijn ruim geïsoleerd.

De binnenwanden zijn volledig betegeld en de vloeren bestaan uit beton en plavuizen.

De verwarming vindt plaats door middel van centrale verwarming middels vlinderbuizen.

Indeling

Ontvangsthal met balie, trimsalon, keuken met voeropslag en douchebad, 35 binnenkennels en overdekte buitenkennels.

Afmetingen

Oppervlakte dierenverblijf	35,60	m^1	x	6,00	m^1	214	m^2
Oppervlakte (overkapte buitenkennels)	35,00	m^1	x	4,00	m^1	140	m^2
Totale oppervlakte						354	m^2

Dierenverblijf 2: Kattenpension, quarantaine, ziekenboeg en hondenkennels





Omschrijving

Dit dierenverblijf is gebouwd in 1999 en hierna gerenoveerd en gemoderniseerd. Het gebouw is uitgevoerd met gewolmaniseerde vuren rabatdelen en zowel wanden als dak zijn ruim geïsoleerd.

De binnenwanden zijn volledig betegeld en de vloeren bestaan uit beton en plavuizen.

De verwarming vindt plaats door middel van centrale verwarming middels radiatoren/wandplaten.

Het dak van dit verblijf is in 2018 voorzien van 40 zonnepanelen met een verwachte opbrengst van 10.000 kWh/jaar. Dit is voldoende om het gehele bedrijf van elektriciteit te voorzien.

Indeling/gebruik

Kattenhotel met overdekte buitenren voor circa 35 katten, keuken, ziekenboeg met 6 individuele units.
Ziekenboeg honden met 4 kennels, keuken, trimruimte.
2e hondenverblijf met 18 binnenkennels en overdekte buitenkennels.

Afmetingen

Oppervlakte dierenverblijf	35,60	m^1	x	6,00	m^1	214	m^2
Oppervlakte	16,00	m^1	x	4,00	m^1	64	m^2
(overdekte buitenkennels)							
Totale oppervlakte						278	m^2

Speelweides voor honden





De speelweides zijn gerealiseerd in 2006.
Het pension beschikt over 12 stuks separate speelweides voor honden.

De bodem bestaat uit een zandbodem (geelzand) voorzien van drainage. Een tweetal speelweides zijn voorzien van tegels.
De afrastering van de speelweides bestaat uit dubbelstaafmat hekwerk.

Afmeting

Oppervlakte	750	m^2

Bijzonderheden
Verder beschikt deze locatie over een grasveld met verlichting dat eventueel te gebruiken is als trainingsveld voor de honden.

Ondergrond gebouwen, tuin en erf

Afmeting

Oppervlakte circa	4.215	m^2

3 Wet- & regelgeving

Bestemmingsplan & reconstructie

Volgens het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Twenterand "Buitengebied Herziening 2005", heeft het dierenpension en de bij het bedrijf behorende gronden een bestemming bedrijfsbebouwing met bestemmingscategorie dierenpension.
De woning is bestemd als bedrijfswoning.

Het bestemmingsplan is vastgesteld op 7 november 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 25 juni 2007.

Bouwblok
De bij het dierenpension behorende grond is volledig bestemd als bouwblok binnen het bestemmingsplan.

Voor meer informatie: www.ruimtelijkeplannen.nl en/of Gemeente Twenterand en/of Provincie Overijssel.

Verleende vergunning

Het bedrijf beschikt over een omgevingsvergunning d.d. 02 juni 2014, voor het houden van:

- 70 pensionhonden

Het houden van katten is vanuit de milieuwetgeving vergunningsvrij.

4 Overige bijzonderheden

Nutsvoorzieningen

Het object heeft 2 glasvezelaansluitingen en is aangesloten op gas, water en elektra.
De woning is aangesloten op het openbaar riool via een drukriolering.

Ligging en belendingen

De woning en het bedrijf liggen buiten de bebouwde kom, in het overwegend agrarisch buitengebied van Westerhaar-Vriezenveensewijk van de gemeente Twenterand.
Het bedrijf is voldoende afgezonderd gelegen voor een honden- en kattenpension.
De ontsluiting en bereikbaarheid is goed middels de openbare verharde wegen.
De belendingen betreffen andere (agrarische) bedrijven en enkele objecten bestemd voor burger bewoning.

Bedrijfsvorm, BTW-regiem en levering

Het bedrijf zit in de BTW-regeling. Bij verkoop en overdracht gaan wij ervan uit dat het bedrijf wordt overgedragen op basis van artikel 37d op de wet Omzetbelasting. Hetgeen betekent dat bij de koper de gebruikelijk overdrachtskosten in rekening wordt gebracht. In dit geval behoeft geen BTW over de koopprijs te worden betaald.

Het geheel wordt aangeboden als going concern met goodwill, inventaris, klantenbestand en boekingen.

Oplevering

De oplevering geschiedt in overleg. De woning wordt leeg en bezemschoon opgeleverd, de overige gebouwen zijn in bedrijf. Indien gewenst kan ook het geheel leeg, ontruimd en bezemschoon worden opgeleverd.

Aanvaarding, overdracht & betaling koopsom

De koper aanvaardt het bedrijf vrij van hypotheken en beslagen, vrij van huur, pacht en gebruiksrechten van derden.
De data van eigendomsoverdracht en betaling zal in onderling overleg worden vastgesteld.

Kosten

De koopsom zal worden verhoogd met de kosten van de betrokken akten, kadastraal recht en overdrachtsbelasting. Deze kosten komen voor rekening van koper.

De bemiddelingskosten van ‘t Gantvoort Makelaars & Adviseurs komen voor rekening van de verkoper.

Prijs

Op aanvraag.

5 Verkoopinformatie & voorwaarden

Informatie & bezichtigingen

Uitsluitend via verkopend makelaar **'t Gantvoort BV Makelaars & Adviseurs**, de heer Henk Kemper.
Kantoor: 0543 - 476 980 Mobiel: 06 – 1305 3939

Vraagprijs & uitnodiging

De vraagprijs is slechts een voorstel voor het doen van een bieding en kan op ieder moment worden gewijzigd.

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel.
Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, betaling enz.) overeenstemming is bereikt.
Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.

Onderhandeling & voorbehouden

U bent pas in onderhandeling wanneer de verkopende makelaar een tegenvoorstel doet of wanneer de verkopende makelaar nadrukkelijk aangeeft dat u in onderhandeling bent.
U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar u aangeeft dat hij/zij uw bod met de verkoper zal overleggen.
Zodra u in onderhandeling bent, mag de verkopende makelaar niet een nieuw onderhandelingstraject ingaan met een nieuwe belangstellende, die na u een bieding heeft gedaan. Eerst dient hij/zij de onderhandeling met u te hebben afgerond.

De verkopende makelaar mag wel besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen.
Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand gekomen is, worden niet geaccepteerd, tenzij verkoper met dergelijke toevoeging alsnog instemt.

Onderzoekplicht & inspectie

De (aspirant) koper heeft een eigen onderzoekplicht ter zake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook met betrekking tot bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening, structuurvisie, schone grond e.d.

Indien er kruipruimtes, niet toegankelijke (loze) ruimten en/of (dak) goten in het aangeboden object aanwezig zijn, dan heeft de makelaar daar geen inspectie uitgevoerd.

De (aspirant) koper kan daar zelf onderzoek naar (laten) verrichten.

Bezichtiging

Een makelaar kan doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Daarnaast hoeft de eerste bieder niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door.

Koop, koopakte & notaris

Zodra verkoper en koper het mondeling eens zijn geworden over alle zaken die voor de verkoop van belang zijn (zoals prijs, oplevering en overige leveringsvoorwaarden) komt de koop tot stand!

't Gantvoort BV Makelaars & Adviseurs stelt een koopovereenkomst op waarin de gemaakte afspraken schriftelijk worden vastgelegd.

Een waarborgsom of bankgarantie kan bijvoorbeeld onderdeel uitmaken hiervan en wordt dan vastgelegd in de koopovereenkomst.

Indien het object voor 1990 is gebouwd, kan de ouderdomsclausule en/of de asbestclausule van toepassing zijn.

Het transport van de akte van levering zal plaats vinden bij de door de koper aangewezen notaris, tenzij anders wordt overeengekomen.

Aansprakelijkheid & algemene voorwaarden

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt betaald.

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden en reglementen voor professionele opdrachtgevers van datum 22 juli 2018 van VBO Makelaar van toepassing.
Deze voorwaarden kunnen op uw verzoek worden toegezonden.

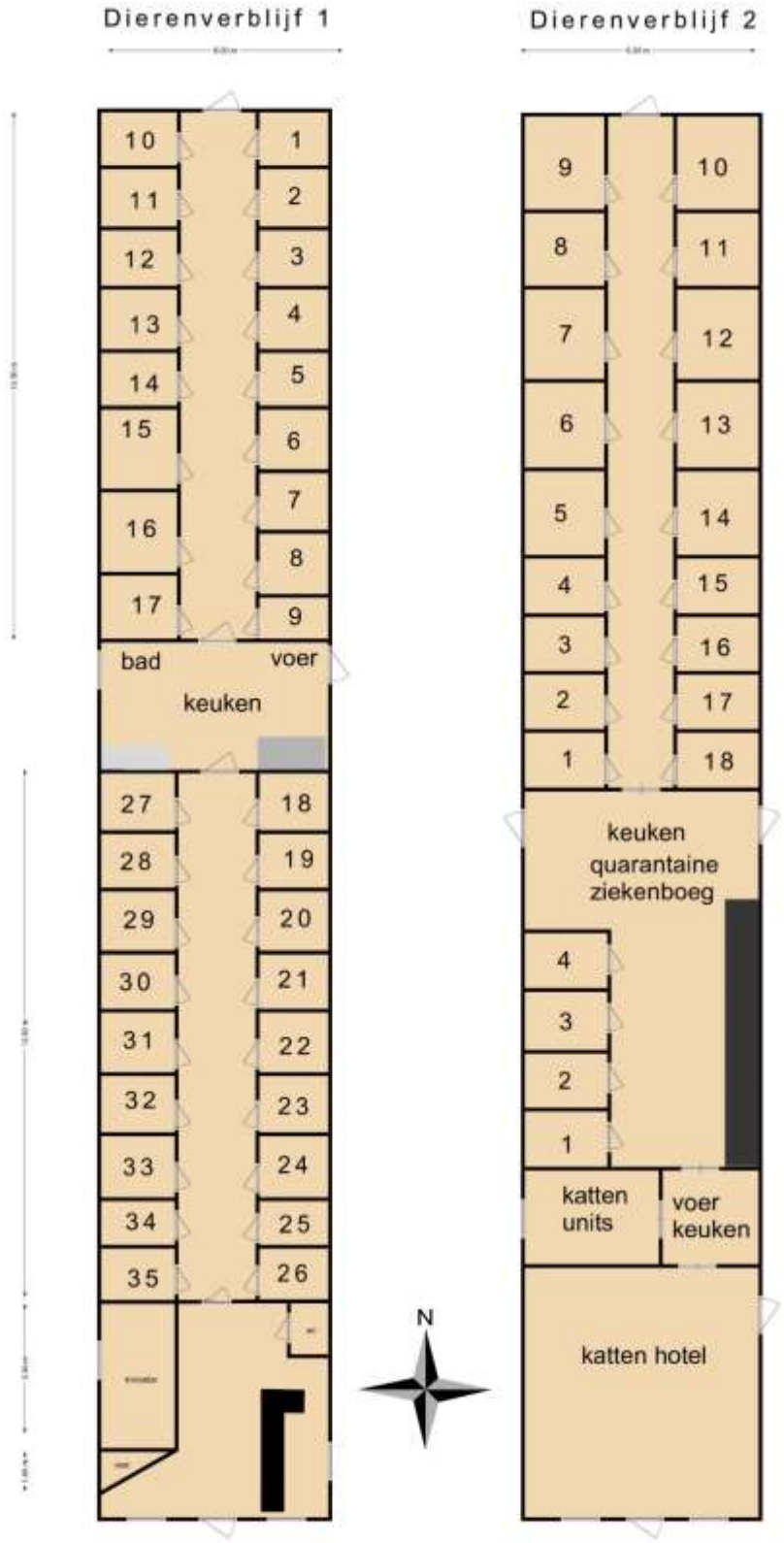
Deze tekst, bijbehorende foto's en bijlagen vormen een beschrijving van het geheel. Indien u naar aanleiding hiervan vragen heeft of nadere inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met ons kantoor. Vervolgens maken wij graag een afspraak met u om dit object te bekijken.
Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. De koper wordt zelf ook uitgenodigd tot het verrichten van onderzoek voor hij/zij tot aankoop over gaat.
Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond woning



Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond dierenverblijven



Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.







Garage



Tuin met tuinhuis



Opslagloods











Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer



Bijkeuken



Dierenverblijf 1



Ontvangst/receptie



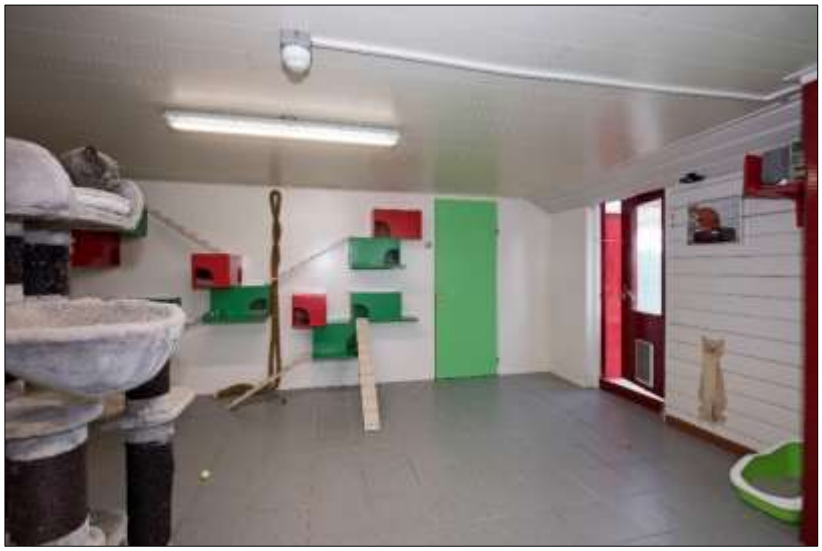
Binnenkennels



Buitenkennels



Dierenverblijf 2



Kattenhotel



Individuele units



Overdekte buitenruimte katten



Quarantaine/ziekenboeg



Binnenkennels



Buitenkennels en speelweides



Speelweides



Hoogtefoto dierenverblijven



Hoogtefoto dierenverblijven
achterzijde



Hoogtefoto woning



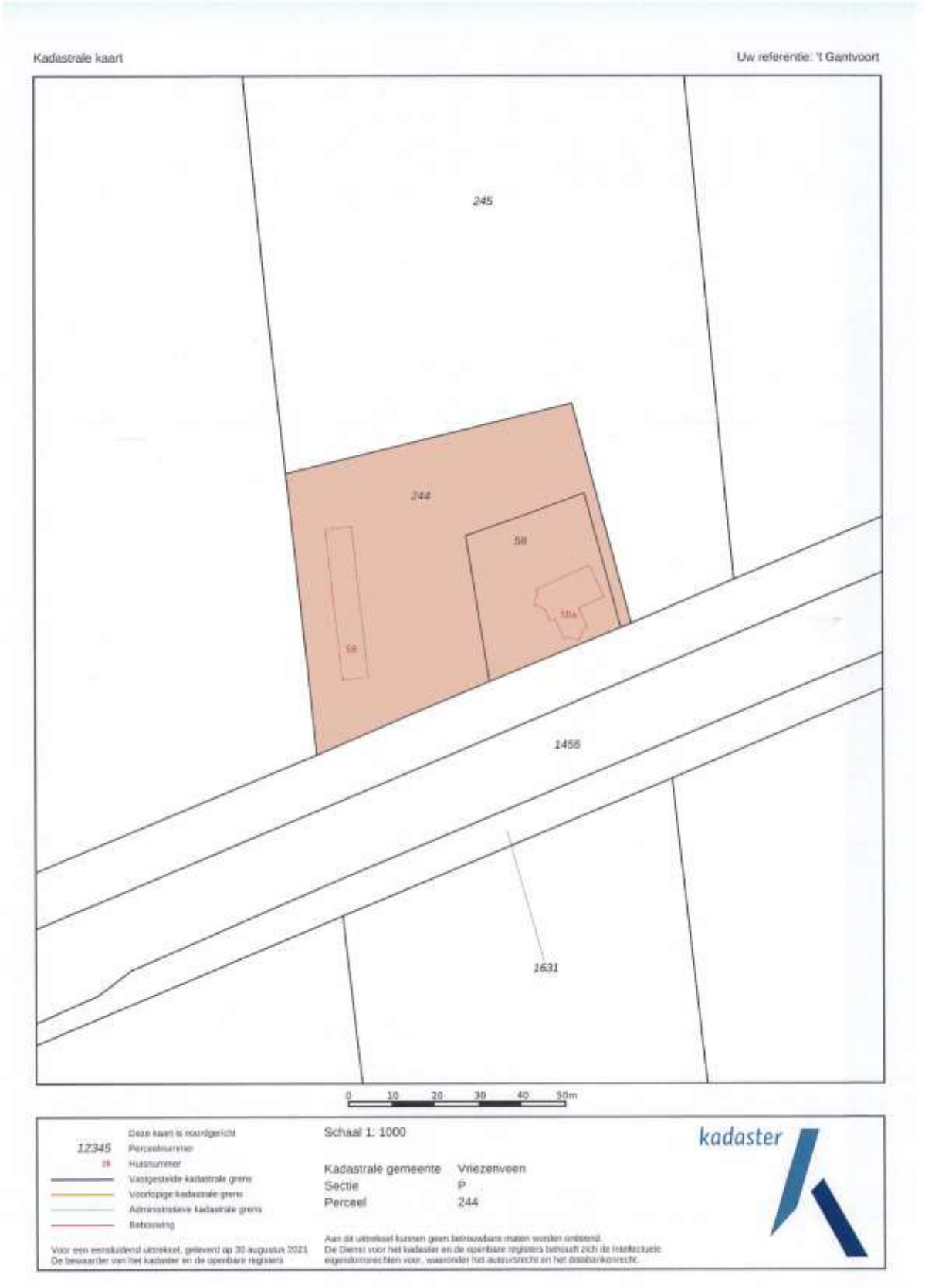
Omgeving voorzijde



Omgeving voorzijde



Omgeving achterzijde


Kadastrale kaart
Uw referentie: 't Gantvoort
245
244
58
58a
58
1456
1631
0 10 20 30 40 50m
Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
58 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 30 augustus 2021.
De beheerder van het kadaster en de openbare registers
Schaal 1: 1000
Kadastrale gemeente Vriezenveen
Sectie P
Perceel 244
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.
kadaster



