



## **Mirns**

Murnserdijk 48, 8573 WP

woongedeelte van een stelpboerderij

**Vraagprijs: € 995.000,- k.k. (excl. BTW).**

## Kenmerken

Prijs	Vraagprijs: € 995.000,- k.k. (excl. BTW).
Postcode	Murnserdijk 48, 8573 WP
Oppervlakte / omvang	2.40.10 ha
Type woonhuis	woongedeelte van een stelpboerderij
Bouwvorm	traditioneel
Bouwjaar	1892
Aantal kamers	7 waarvan 4 slaapkamers
Nutsvoorzieningen	het object is aangesloten op alle nutsvoorzieningen m.u.v. kabeltelevisie
Traditioneel bedrijfs gedeelte	van de stelpboerderij, opgetrokken in steensmuren en met riet gedekt
Ligboxenstal	(voormalige) ligboxenstal van 1985, afmeting ca. 42x24 meter
Mestsilo	aanwezige mestsilo van 1988, bestaande uit betonelementen, inhoud ca. 1.000m3
Ligging	aangrenzend aan het Ijsselmeer en het Rijster bos
Huidige bestemming	agrische bestemming o.a. met dubbelbestemming minicamping en karakteristiek
Waterschapslasten	€ 188,- per jaar (basisjaar 2011)
(Ondergrondse) tank(s)	op het erf is een bovengrondse (diesel) opslagtank aanwezig van 3.000 liter
Bodemverontreiniging	het perceel is voor zover bij verkoper bekend niet meer vervuild dan het agrarisch gebruik met zich heeft meegebracht
Kadastrale gemeente	Balk
Sectie	M
Nummer(s)	2258

## Omschrijving

### Het geheel bestaat uit:

- \* **Stelpboerderij – woongedeelte**
- \* **Stelpboerderij – traditioneel bedrijfsgedeelte**
- \* **Tuin**
- \* **Melkkelder**
- \* **Schuur**
- \* **(Voormalige) Ligboxenstal**
- \* **Mestsilo**
- \* **(Erf) verhardingen**
- \* **Minicamping**

### **Stelpboerderij - woongedeelte**

De boerderij genaamd "De Braamberg" is in 1892 gebouwd. Het woongedeelte is door de jaren heen verbouwd waarbij de zogenoemde traditionele molkenkelder met opkamer en bedsteden zijn verdwenen. Het geheel is opgetrokken in steensmuren. Het dak is met dakpannen gedekt. In 2010 zijn er nieuwe (dak) latten tevens met een plastic onderlaag aangebracht, waarop de bestaande dakpannen opnieuw zijn gelegd. Het voordak is voorzien van een royale dakkapel. Het woongedeelte kent houten (tussen) vloeren. De houten kozijnen zijn op de begane grond voorzien van dubbele beglazing en op de verdieping van enkele beglazing. Verwarming vindt plaats via een eigendoms-cv-combiketel (Nefit Ecoline) van 1997. Tevens bevindt zich in de kelder een waterontharder, met hydrofoor van 2001.

### **Indeling woongedeelte**

*Begane grond:* zeer ruime hal, douche met vaste wastafel, toilet met fonteintje, gang, kelder (met estrikken vloer), keuken (voorzien van keukenblok met inbouwapparatuur o.a. vaatwasser, magnetron koel/vries combinatie), woonkamer, antieke kamer met oude betegelde (deels) wanden, bijkeuken.  
*Verdieping:* overloop met gang en aanliggend 4 slaapkamers van verschillende afmetingen.

### **Stelpboerderij - traditioneel bedrijfsgedeelte**

De schuur is opgetrokken in steensmuren en het dak is met riet gedekt. In 2005 zijn beide zijdaken opnieuw met riet gedekt. Het dak bezit aan de voor- en achterzijde traditionele Friese uileborden welke deels in kunststof zijn uitgevoerd. De schuur is traditioneel ingericht met o.a. een langsstal, dwarsstal, hooizolder en houten schuurdeuren. De vloer is deels uitgevoerd in beton

welke omstreeks 2008 is aangebracht.

### **Tuin**

De tuin is rondom het woongedeelte voornamelijk gelegen op het noordoosten. Uiteraard biedt het erf voldoende ruimte voor het creëren van een zitplaats/terras op het zuiden.

### **Melkkelder**

Deze authentieke stenen melkkelder is in dezelfde bouwstijl als de boerderij uitgevoerd. De melkkelder/berging kent een afmeting van ca. 13x6 meter en het dak is met riet gedekt welke deels in 2003 is vernieuwd. Aan de voorzijde (oostgevel) bevindt zich het oorspronkelijke koetshuis met daarachter de melkkelder.

### **Schuur**

De schuur is opgetrokken in steensmuren en kent een afmeting van ca. 19x7,5 meter. Het dak is met stalen dakpanplaten gedekt en het spantwerk is eveneens van staal. De schuur is opgedeeld in twee ruimten namelijk voor de huisvesting van jongvee alsmede een ruimte ten behoeve als garage en werkplaats/opslagruimte. Het jongveegedeelte is geïsoleerd en deels onderkeldert (inhoud ca. 50m<sup>3</sup>). De werkplaats/opslagruimte is voorzien krachtstroomaansluiting, loopdeur en een stalen kanteldeur.

### **(Voormalige) Ligboxenstal**

De ligboxenstal is gebouwd omstreeks 1985 heeft een afmeting van ca. 42x24 meter. Het geheel is opgetrokken in betonelementen. Het dak is met asbestcement houdende golfplaten gedekt, het spantwerk betreffen houten gelijkde spanten en de topgevels zijn met hout bekleed. De traditionele inrichting is uit de ligboxenstal verwijderd. De stal is deels onderkeldert bestaande uit gemetselde putten (en gebouwd op het zand). De mestkelder heeft een inhoud van ca. 3.000m<sup>3</sup>. De voormalige melkstal en het tanklokaal bevinden zich eveneens in de stal maar zijn thans niet meer in gebruik.

### **Mestsilo**

Op het erf is een mestsilo van omstreeks 1988 aanwezig. De silo bestaat uit betonelementen en is voorzien van een kap. De mestsilo heeft een inhoud van ca. 1.000m<sup>3</sup>. In het kader van de controle op mestbassins is de silo goedgekeurd tot juli 2013.

### **(Erf) verhardingen**

- Erfverhardingen zijn ruim voldoende aanwezig en ontsloten op de openbare weg;

- Op het erf bevindt zich een verharde plaat ofwel een (voormalige) vaste mestplaat van omstreeks 1994 met een afmeting van ca. 53x8 meter. De plaat is voorzien van gemetselde muren bestaande uit betonblokken met een hoogte van ca. 1,20 meter.

### **Minicamping**

Op het erf, direct gelegen aangrenzend aan het Rijster bos bevindt zich de mini camping "De Braamberg". Het campingterrein is hoog gelegen en ruim opgezet. De camping heeft een vergunning voor 25 standplaatsen. Tevens is elektravoorziening aanwezig met aansluitingen van 4 ampère. Bij de minicamping is een toiletgebouw/sanitaire ruimte aanwezig voorzien van 2 douches, 2 toiletten, een urinoir en enkele spoelbakken. Tevens is er een wasmachineaansluiting aanwezig. Aangrenzend aan de minicamping bevindt zich een geiten wei inclusief nachtverblijf.

### **Bestemmingsplan**

Blijkens het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Gaasterlân-Sleat vastgesteld op 9 februari 2010 heeft het perceel de bestemming "Agrarisch gebied in een besloten landschap". Het object kent eveneens een dubbelbestemming namelijk "Minicamping", "Karakteristiek" en "Vrijwaringszone dijken". In de bestemmingsplanomschrijving wordt onder "Karakteristiek" verstaan het in stand houden van de karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen (geldend voor de stelpboerderij inclusief de bijbehorende melkkelder welke in dezelfde stijl is gebouwd). In de bestemmingsplanomschrijving wordt onder "Vrijwaringszone dijken" verstaan een strook grond ten behoeve van de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering.

Tevens heeft de gemeente Gaasterlân-Sleat de procedure gestart voor het aanwijzen van de stelpboerderij incl. melkkelder als gemeentelijk monument. Op deze wijze wil de gemeente belangrijk cultureel erfgoed behouden. De gemeente geeft tevens aan dat het toiletgebouw behorende bij de minicamping van ondergeschikt belang is als gemeentelijk monument maar wel relevant is in het geheel. Deze procedure loopt nog.

### *Vergunning(en):*

Volgens de gegevens van de gemeente Gaasterlân-Sleat is er naast de vergunning voor 25 standplaatsen op de minicamping ook het Besluit landbouw van toepassing. Dit betekent dat er op

de locatie tevens melkkoeien (maximaal 200) inclusief bijbehorend jongvee mag worden gehouden.

*Waterschapslasten:* De waterschapslasten bedragen in totaal ca. € 188,- (basisjaar 2011).

WOZ beschikking: De onroerend zaak belasting incl. campingdeel bedraagt € 1.074,- conform het aanslagbiljet van 2011.

*Nutsvoorzieningen:* Het object is aangesloten op alle nutsvoorzieningen m.u.v. kabeltelevisie.

*Tank:* Volgens de gegevens van de gemeente Gaasterlân-Sleat is er op het erf een bovengrondse (diesel) opslagtank aanwezig van 3.000 liter. Volgens verkoper zijn er geen ondergrondse tanks aanwezig.

*Bodemverontreiniging:* Het perceel is voor zover bij verkoper bekend niet meer vervuild dan het agrarisch gebruik met zich heeft meegebracht.

## **OVERIGE INFORMATIE**

- Alle op de koop vallende kosten komen voor rekening van de koper, hieronder begrepen zijn de notariskosten, inschrijvingen openbare registers en overdrachtbelasting.
- Door een onderzoeksbureau is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan geven geen aanleiding tot een aanvullend onderzoek. Indien wenselijk kunt u een kopie van het rapport bij ons opvragen.

Aanvaarding en betaling: in overleg.

Verrekening zakelijke lasten: datum eigendomsoverdracht.

Bezichtiging: in overleg met de makelaar.

Wij adviseren u als gegadigde zich te verdiepen in o.a. het bestemmingsplan, vergunningen evenals de bouwkundige staat van het object. Gemeente Gaasterlân-Sleat: telefoon: 0514-608111, website: [www.gaasterlan-sleat.nl](http://www.gaasterlan-sleat.nl).

# Foto's









## Op de kaart

