

Een prachtige plek om te wonen in de bebouwde kom met veel ruimte en mogelijkheden, gelegen op een perceel van **2.160 m2**.

Dorpsstraat 21, 7683 BG Den Ham

Dit is nog de kans om in de bebouwde kom ruim te gaan wonen met alle centrumvoorzieningen op loopafstand, want op een prachtige locatie, nabij het centrum van het brinkdorp Den Ham staat deze in 2008 verbouwde royale woonboerderij te koop op een perceel van maar liefst **2.160 m2**.

Indeling woonboerderij:

Met de inhoud van ongeveer 860 m3 biedt deze woonboerderij meer dan genoeg ruimte.

Vanuit de hal zijn de woonkeuken, ruime woonkamer en trapopgang naar de bovenverdieping toegankelijk.

Aansluitend is er een tweede hal met aangrenzend, ruim toilet, royale bijkeuken met aansluiting wasautomaat en opstelling Cv-ketel.

Vervolgens twee slaapkamers, waarvan één aansluitend op een ruime badkamer, geheel betegeld, vloerverwarming, inloopdouche en wastafel.

Tot slot een bergruimte met vlizotrap naar een flinke zolderruimte, welke vele woon- of gebruiksmogelijkheden biedt.

Verdieping:

De verdieping in het voorhuis is te bereiken via een vaste trap, deze is verdeeld in grote bergruimten en een slaapkamer met vaste kasten.

Exterieur:

Het perceel van 2.160 m2, waarop een kalverschuur staat, een kippenhok, een kapschuur en een garage is het toppunt van ruimte en geeft mogelijkheid tot veel privacy.

Bijzonderheden:

- Woonboerderij is gebouwd plus minus 1952;
- Plus minus 2008, geheel gemoderniseerd;
- De woning is geheel voorzien van geïsoleerd glas;
- Verwarming door HR-ketel, Intergas HR, bouwjaar 2020;
- Grotendeels vloerverwarming op de begane grond;
- Inhoud van de woning 860 m3;
- Woonoppervlak 190 m2.

Recentelijk is bij de gemeente nog informatie opgevraagd over eventuele mogelijkheden van het perceel en de woning.

- **Nieuwe bebouwing/schuur:**

Het bestemmingsplan laat zelf maximaal 150 m² aan ondergeschikte gebouwen toe waarvan maximaal 50 m² vrijstaand mag zijn. Het bestemmingsplan kent op grond van artikel 5 lid VI sub f echter wel een binnenplanse afwijkingmogelijkheid om door middel van een 'saneringsregeling' meer vrijstaande bebouwing toe te staan. De bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouwen dienen in dat geval te worden vervangen voor maximaal 2 vrijstaande schuren, waarbij de gezamenlijke oppervlakte hiervan na de vervangende nieuwbouw is teruggebracht naar maximaal 50 m² + 50% van de gesloopte oppervlakte boven de 50 m².

In dat geval is het eventueel mogelijk voor de gemeente om medewerking te verlenen aan een grotere schuur dan 50 m². Enkel gebouwen die met vergunning gebouwd zijn en/of gebouwen die voor 1 april 2002 op het perceel aanwezig waren komen voor deze saneringsregeling in aanmerking.

Bed and Breakfast:

Het is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan om ter plaatse een Bed and Breakfast te realiseren. De gemeente heeft echter wel de mogelijkheid om met een zogenoemde kruimelafwijking af te wijken van het bestemmingsplan en om op die manier medewerking te verlenen aan het vestigen van een bed and breakfast op het perceel. Er moet in dat geval wel voldaan worden aan onderstaande voorwaarden:

- a. de bed and breakfast voorziening mag alleen in de woning worden gevestigd;
- b. het aantal kamers bedraagt maximaal 2;
- c. de maximale oppervlakte per kamer bedraagt maximaal 25 m²;
- d. het gezamenlijke aantal bedden bedraagt maximaal 4;
- e. het parkeren vindt plaats op het eigen erf;

Informatie over Den Ham en omgeving.

Den Ham (gemeente Twenterand) is een brinkdorp, in de provincie Overijssel, op ongeveer 8 kilometer ten zuidoosten van Ommen en 18 kilometer ten noordwesten van Almelo en telt 5.830 inwoners (1 januari 2021). Het dorp zelf behoort tot de regio Twente, zowel qua dialect als ook rechtshistorisch. Het dorp heeft tal van voorzieningen, w.o. twee supermarkten.

Bereikbaarheid:

Zowel met het openbaar vervoer als ook via de weg is Den Ham goed bereikbaar. Vanaf het spoorwegstation Ommen is Zwolle in plus minus 15 minuten bereikbaar. Met de auto plus minus 35 minuten.

Recreatief heeft Den Ham en omstreken veel te bieden:

Het brinkdorp Den Ham maakt deel uit van de Overijsselse regio Salland.

Je kunt er uren dwalen langs akkers en houtwallen, door weilanden, langs zandverstuivingen en door heide- en bosgebieden. Genoeg te ontdekken dus, waaronder:

Tussen Den Ham en Ommen ligt **het natuurgebied het "Eerder Achterbroek"**. Als je ronddwaalt tussen de boerderijen en landerijen van het Eerder Achterbroek ervaar je de rust en schoonheid van een ver verleden.

In dit natuurgebied is ook "**Landgoed Eerde**" met kasteel Eerde gesitueerd.

Wandel bij Kasteel Eerde over de statige lanenstructuur van het landgoed. Bewonder de Engelse landschapsstijl van het park en zie de diversiteit van de daar levende fauna.

Natuurgebied Lemelerberg (een onderdeel van de Sallandse heuvelrug) bestaat uit een stuwwal die zich ten westen van het Overijsselse dorp Lemele en ten noordoosten van Lemelerveld bevindt. Het gedeelte dat Lemelerberg heet is ruim 60 meter hoog. Met 77,9 m is de aan de noordzijde van het gebied gelegen Archemerberg het hoogste deel van de stuwwal.

Het Reggedal, een groot dalgebied van de rivier de Regge, ligt grotendeels in (West-)Twente, deels in Salland. Al wandelend of fietsend door het Reggedal kom je door de gemeenten Hof van Twente, Wierden, Rijssen-Holten, Hellendoorn en Ommen. Dit dal, nabij Den Ham biedt prachtige natuur en rust, maar ook de vele plekken om te eten en drinken bieden je hier meer dan genoeg te doen.

Het Vechtdal, een landschappelijk gebied, waar je maar één ding wilt: op pad.