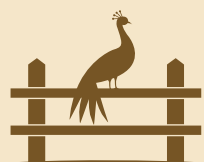




# *Verkoopbrochure*



**De Stolpweide**

NATUURLIJK WONEN

---

*Heerenweg 128, Barsingerhorn*



# Inhoud

Inleiding	3
Wonen in Barsingerhorn	4
De Stolpweide	8
Bouwkavels	10
Openbaar gebied	15
Wonen in harmonie	16
Wonen voor iedereen	17
De stolp	18
Procedure bouwkavels	19
ERA Makelaardij	20
Rotteveel M4	21
Interesse?	22

# Inleiding

De charme en potentie van het dorp Barsingerhorn was Joop Paauw blijkbaar niet ontgaan. Joop kocht als aannemer en projectontwikkelaar de locatie aan de Heerenweg 128. Hij had de ondernemende en creatieve geest om de eerste stappen te zetten om de locatie van een melkveebedrijf in de lintbebouwing te ontwikkelen tot een nieuwbouwlocatie met behoud van het boerenerf karakter.

Toen hij in 2017 overleed hebben zijn vrouw en drie kinderen het stokje van hem overgenomen. In de geest van Joop geeft Rotteveel M4 nadere uitvoering aan het plan. Een plan met respect naar de omgeving, oog voor historie en voor een diversiteit aan doelgroepen.

*“Een plan met respect naar de  
omgeving, oog voor historie en voor  
een diversiteit aan doelgroepen”*



# Wonen in Barsingerhorn

## Over Barsingerhorn – Word verliefd op dit prachtige dorp

Barsingerhorn is een charmant en historisch dorp gelegen in de prachtige Noord-Hollandse polders. Het bijzondere lintdorp kent een beschermd dorpsgezicht status. Het dorp straalt rust en authenticiteit uit met haar oude karakteristieke boerderijen. De rustige omgeving biedt volop mogelijkheden om te genieten van de natuur, met fietspaden en wandelroutes die door het uitgestrekte landschap slingeren.

Barsingerhorn heeft een hechte gemeenschap, mede bestaande uit een tennis- en golfvereniging. Ook heeft Barsingerhorn een levendige buurtvereniging die zich inzet op vele gebieden.

Barsingerhorn is sinds 1994 aangewezen als Provinciaal Beschermd Dorpsgezicht. Dit houdt in dat het verleden gerestaureerd en beschermd wordt, maar tegelijkertijd als uitgangspunt dient voor veranderingen. Het dorp is een fijne plek voor wie op zoek is naar een rustige en warme leefomgeving maar met het levendige Schagen op slechts 15 minuten fiets afstand.



*“Barsingerhorn is een fijne plek voor wie op zoek is naar een rustige en warme leefomgeving”*

## Geschiedenis

Barsingerhorn heeft een rijke en lange geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. Het dorp kreeg al in 1415 stadsrechten, wat het een unieke status gaf in de regio. Oorspronkelijk was Barsingerhorn een welvarend handels- en vissersplaatsje, gelegen aan de voormalige Zuiderzee.

In de loop der eeuwen is Barsingerhorn uitgegroeid tot een agrarisch dorp, omgeven door polders. Veel van de historische kenmerken, zoals oude boerderijen en monumentale panden, herinneren nog steeds aan het rijke verleden van het dorp. Hoewel het zijn stadsrechten verloren is, is Barsingerhorn vandaag de dag nog steeds een plek waar de geschiedenis voelbaar is en het landelijke karakter centraal staat.

## Bereikbaarheid

Barsingerhorn is goed bereikbaar, ondanks dat het een klein dorp is in de landelijke omgeving van Noord-Holland. Op slechts 15 minuten fietsafstand van Schagen, waardoor belangrijke voorzieningen binnen handbereik zijn.

Met de auto is Barsingerhorn eenvoudig te bereiken via de N248, die verbinding biedt met nabijgelegen steden en dorpen. Binnen 30 minuten bent u met de auto in grote steden zoals Alkmaar, Heerhugowaard of Hoorn. Op een mooie zomerse dag bent u ook met 30 minuten op het strand. Ook Texel is om de hoek!

Het dichtstbijzijnde treinstation is in Schagen, op ongeveer 15 minuten fietsafstand. Van daaruit zijn er directe treinverbindingen naar steden zoals Alkmaar en Amsterdam.



# Schagen

Op 15 minuten fietsafstand ligt Schagen. Schagen is een levendige stad in Noord-Holland met een breed scala aan voorzieningen en een bruisend stadsleven. In het gezellige centrum vind je tal van winkels, cafés, en restaurants. De wekelijkse markt en evenementen zoals Paasvee, de Uitmarkt en het popweekend geven de stad een unieke sfeer.

Voor sport- en natuurliefhebbers zijn er diverse sportverenigingen, zwembaden en mooie fiets- en wandelroutes in de omgeving. Ook qua onderwijs en zorg is Schagen goed voorzien, met meerdere basisscholen, middelbare scholen en een locatie van Noordwest Ziekenhuisgroep.

Het sociale leven in Schagen is hecht en actief, met vele culturele activiteiten en evenementen, zoals muziekoptredens, kunstexposities en de jaarlijkse kermis. De omgeving van Schagen is de ideale plek voor mensen die rust willen combineren met moderne voorzieningen en een levendige gemeenschap.



*“De omgeving van Schagen is de ideale plek voor mensen die rust willen combineren met moderne voorzieningen en een levendige gemeenschap”*



# De Stolpweide

De Stolpweide, gelegen op het voormalige boerenerf achter de Heerenweg 128, biedt een geweldige kans om te wonen in een landelijke, groene omgeving. Dit is een uniek project op misschien wel de laatste nieuwbouwlocatie van Barsingerhorn. Waar ooit koeien graasden, komen nu vijf ruime bouwkavels waar u uw eigen droomwoning kunt realiseren. Hier geniet u dagelijks van de rust en het uitzicht, dat met elk seizoen een ander prachtig decor biedt.

Dit project geeft u de mogelijkheid om een woning te ontwerpen met een authentieke landelijke uitstraling, passend bij de natuurlijke omgeving. Een moderne schuurwoning of juist een klassieke kapbergwoning met rieten dak? U bepaalt het zelf. Samen met uw nieuwe burens vormt u een erf, waar het altijd voelt als thuiskomen. Een prachtige kans om te wonen in een oase van rust, te midden van het groen zoals u dat wilt.

## Bouwkavels

Het bouwen van een eigen woning is een bijzondere stap, zeker wanneer u de vrijheid krijgt om deze helemaal naar uw eigen wensen te ontwerpen. Op de Stolpweide heeft u deze unieke kans. Hier bepaalt u zelf hoe uw droomhuis eruit komt te zien, met als richtlijn het kavelpaspoort en het beeldkwaliteitsplan.

Met het duidelijke kavelpaspoort heeft u alle handvatten om uw woning naar eigen inzicht te realiseren, binnen de kaders van het erf. Het is een prachtige kans om uw eigen plek te creëren in het bijzondere Barsingerhorn. Uit het beeldkwaliteitsplan haalt u het gevoel van het woonerf, zo is uw woning passend in het landelijke Barsingerhorn.

## Woningen\*

Het plan De Stolpweide omvat meer dan alleen de vijf bouwkavels. Naast deze kavels worden er aan de oostkant ook twee twee-onder-een-kapwoning en drie drie-onder-een-kapwoning gerealiseerd. Bovendien wordt de historische stolpschuur in ere hersteld en omgebouwd tot unieke woningen. Dit zorgt voor een gevarieerd erf met verschillende woningtypen, waar iedereen een fijne woonplek kan vinden. Met respect voor de historische omgeving ontstaat hier een mooie mix van nieuwbouw en karakteristiek erfgoed, waar het landelijke leven centraal staat.

*\* De verkoop van de andere woningen zal in in het voorjaar van 2025 van start gaan, u kunt zich hier wel al voor inschrijven!*

## Woningtypes

- |         |                                      |
|---------|--------------------------------------|
| A       | Bestaande woning                     |
| B       | Stolpschuur                          |
| C       | IJsbaan verenigingsgebouw (bestaand) |
| 1       | Kapbergwoning                        |
| 2       | (Kap)schuurwoning                    |
| 3, 4, 5 | Schuurwoningen                       |
| 6, 7, 8 | Drie-onder-een-kapwoning             |
| 9, 10   | Twee-onder-een-kapwoning             |



# Bouwkavel 1

## Kapbergwoning

Bouwkavel 1 is de eerste woning van het erf en ook gelijk een echte blikvanger. Deze kavel biedt u de unieke kans om een moderne kapbergwoning te realiseren. Geïnspireerd op de historische hooibergen, die rond 1500 dienden als opslag voor graan, stro en hooi, vormt deze woning een prachtige mix van authentiek Nederlands erfgoed en eigentijds wonen.

Met uw eigen wensen en ideeën heeft u volledige vrijheid om deze karakteristieke kapbergwoning naar uw smaak te ontwerpen. De kavel is centraal gelegen binnen het project en beslaat maar liefst 899 m<sup>2</sup>. Deze ruime opzet biedt volop ruimte om te genieten van het buitenleven, met altijd een zonnige plek in uw tuin. Een unieke kans om landelijk en comfortabel te wonen.

- *Karakteristieke kapbergwoning*
- *Blikvanger van het erf*

# Bouwkavel 2

## (Kap)schuurwoning

Ervaar het ultieme gevoel van landelijk wonen in deze bijzondere (kap)schuurwoning. Op een royale kavel van maar liefst 1104 m<sup>2</sup> geniet u van een vrij uitzicht dat zich uitstrekt tot ver in de polders. U wordt omarmd door de rust en ruimte van een boerenerf, wat een fijne leefomgeving biedt. De mogelijkheid om aan een zijde een andere goothoogte mee te geven en een bouwhoogte van maar liefst 11 meter zorgt ervoor dat uw woonruimte enorm ruim en open aanvoelt, waardoor u een unieke combinatie van luxe en landelijke charme ervaart.

Haal het weiland naar binnen door mooie grote open raampartijen of een inpandige veranda, deze (kap)schuurwoning leent zich hier uitstekend voor. Ontdek de perfecte balans tussen comfort en natuur op deze bijzondere kavel.

- *Unieke hoogte in de vorm van (kap)schuurwoning*
- *Veel ruimte om de natuur naar binnen te halen*





# Bouwkavel 3

## Schuurwoning

Bouwkavel 3 is uniek door de ligging op het erf en geeft het maximale gevoel van vrijheid doordat u aan twee zijdes een vrij uitzicht heeft. Op bouwkavel 3 heeft u de mogelijkheid om een klassieke of moderne schuurwoning te realiseren die van alle gemakken is voorzien op een kavel van 1960 m<sup>2</sup>. Deze kavel biedt ook de mogelijkheid om een kleinere familiere schuurwoning aan het hoofdvolume toe te voegen. De ruime tuin op het zuiden biedt u niet alleen een overvloed aan zonlicht, maar ook een adembenemend wijds uitzicht over het Noord-Hollandse landschap.

Uw eigen schuurwoning op de kavel is een prachtige kans. Hier kunt u uw eigen comfortabele leefomgeving creëren. Geniet van de perfecte balans tussen stijl en natuur, terwijl u zich omringd door de schoonheid van het open landschap. Wij dagen u graag uit om hier één van de mooiste woningen van Noord-Holland te realiseren.

- *Unieke ligging met vrij uitzicht*
- *Schuurwoning met optie tot familiere schuurwoning*



# Bouwkavel 4

## Schuurwoning – met veel opties

Deze bijzondere schuurwoning op deze bouwkavel biedt unieke mogelijkheden binnen dit project. Met een groter bouwoppervlak van 180 m<sup>2</sup> heeft u ruimte voor al uw wensen. Of u nu op zoek bent naar een woning met ruimte voor een praktijk, atelier, of een plek voor uw favoriete hobby dicht bij huis, deze kavel biedt de flexibiliteit om het allemaal mogelijk te maken. Ook een mantelzorgwoning of extra ruimte voor uw familie zijn bij deze woning te realiseren. Informeer bij initiatiefnemer of gemeente naar de voorwaarden (i.v.m. het aanvragen van de juiste vergunningen). Met een perceel van 1024 m<sup>2</sup> heeft u de vrijheid om een woning te creëren die volledig aansluit bij uw wensen en behoeften.

Profiteer van de veelzijdigheid van deze schuurwoning en vorm uw ideale leef- en werkruimte op een ruim perceel dat u de vrijheid geeft om te leven zoals u dat wilt.

- *Extreem groot bouwoppervlak*
- *Woning met veel opties*







# Openbaar gebied

De landelijke sfeer van de omgeving wordt versterkt door de natuurlijke erfinrichting omliggend rond de kavels. Door de inrichting natuurlijk te houden, sluit de ontwikkeling perfect aan bij het authentieke karakter van het Noord-Hollandse landschap.

Daarnaast biedt de Stolpweide een prachtige plek voor kinderen om vrij te spelen en de natuur te ontdekken. Vanuit uw eigen woning loopt u zo de boomgaard in, waardoor u altijd dichtbij bent terwijl uw kinderen de vrijheid van het buitenleven zelf kunnen ervaren. Midden in de boomgaard is een uitnodigende ruimte gecreëerd waar jong en oud samenkomen. Het is een plek waar de gemeenschap tot leven komt, waar iedereen geniet van de rust, ruimte en het samenzijn.

## Bouwkavel 5

### Schuurwoning

Ervaar dagelijks het weidse uitzicht en de rust van het platteland met een kavel van maar liefst 1955 m<sup>2</sup>, gelegen aan de Noord-Hollandse polder. Op deze unieke locatie heeft u de mogelijkheid om uw droom te realiseren: een moderne schuurwoning die perfect past bij de landelijke omgeving. Hier heeft u een optie om een kleinere familiare schuurwoning aan het hoofdvolume toe te voegen.

Met een eigen schuurwoning op deze kavel creëert u een sfeervol en eigentijds thuis waar u kunt genieten van de ruimte en natuur die deze bijzondere plek te bieden heeft. Dit is een zeldzame en waardevolle mogelijkheid – maak uw woonwensen werkelijkheid en beleef het landelijke leven in al zijn facetten.

- *Privé gelegen met veel uitzicht*
- *Optie tot familiare schuurwoning*





# Wonen in harmonie

## **Twee-onder-een-kapwoning\***

Ontdek de charme van landelijk wonen met onze twee-onder-een-kapwoning, gelegen aan de oostzijde van ons plan. Deze ruime kavels van ongeveer 490 m<sup>2</sup> bieden u een oase van rust en ruimte. Met een riante gebruiksoppervlakte en tal van uitbreidingsmogelijkheden, zoals een garage of een uitbouw kunt u de woning volledig aanpassen aan uw wensen en behoeften.

De woningen zijn ontworpen met een landelijke sfeer die naadloos aansluit op de natuurlijke omgeving. Hier kunt u genieten van de schoonheid van het platteland en u profiteert van alle moderne woongemakken.

Laat de landelijke omgeving uw nieuwe thuis worden en ervaar de perfecte balans tussen comfort en natuur.

*\* De verkoop van de andere woningen zal in het voorjaar van 2025 van start gaan, u kunt zich hier wel al voor inschrijven!*

# Wonen voor iedereen

## **Drie-onder-een-kapwoning\***

Onze drie-onder-een-kapwoning vormt de ideale instapwoning voor wie op zoek is naar een combinatie van rust, ruimte en comfort. Deze ruime rijwoning biedt alles wat u nodig heeft om te wonen op hoog niveau. De kavels, variërend van 165 tot 356 m<sup>2</sup>, zijn allemaal voorzien van een tuin op het zuiden. Kiest u voor deze woning dan geniet u van het echte buitenleven.

In deze rustige buurt wonen, geeft u de gelegenheid om volop te genieten van elkaar én de omgeving. De woningen zijn ontworpen met oog voor detail en sluiten perfect aan op de natuurlijke omgeving. Of u nu kiest voor een grotere of compactere kavel, u ervaart altijd de rust en ruimte van het landelijke wonen, zonder in te leveren op modern wooncomfort. Deze woningen bieden de perfecte plek om thuis te komen en te genieten van alles wat deze prachtige omgeving te bieden heeft.

*\* De verkoop van de andere woningen zal in in het voorjaar van 2025 van start gaan, u kunt zich hier wel al voor inschrijven!*





# De stolp

Aan de opgang van het plan bevindt zich de stolp, een rijksmonument! De voorzijde van de woning is in het verleden al gerenoveerd, en nu is het de beurt aan de stolpschuur. Dit bijzondere monument zal in ere worden hersteld en omgetoverd tot (naar waarschijnlijk) drie volwaardige woningen. Dit worden royale woningen met alle moderne gemakken die u mag verwachten.

Met deze renovatie voegen we nog meer variatie toe aan het woningaanbod binnen dit project, waardoor er een prachtige mix van woningen ontstaat. Het authentieke karakter van de stolp blijft behouden, terwijl het optimaal wordt aangepast aan de woonwensen van nu. Een unieke kans om te wonen in een stukje historie, binnen deze ontwikkeling.

*\*De verkoop hiervan zal in een later stadium van start gaan*



# Procedure bouwkwavels

Het kopen van een bouwkwavel kent niet hetzelfde proces als het kopen van een woning. Voor het verkrijgen van een financiering is bij de meeste banken een koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst nodig.

Hiervoor is het prettig als u eerst een ontwerpkeuze kunt maken en op basis daarvan de bouwkwosten kunt laten vaststellen, om zo uw financierbaarheid te toetsen. Dit proces verloopt binnen dit project als volgt.

Allereerst doet u een inschrijving en geeft hierbij uw voorkeuren door. Hierna volgt een verkoopgesprek met de makelaar. Tijdens dit gesprek worden onder andere het kwavelpaspoort, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan besproken. Besluit u door te gaan, dan kunt u overgaan tot een kwavelreservering van acht weken, met ontbindende voorwaarden. Dit geeft u de gelegenheid schetstekeningen te laten maken en een raming van de bouwkwosten op te vragen om uw financierbaarheid te toetsen. Voor deze reservering betaalt u €1.000; dit bedrag wordt verrekend met de koopsom bij definitieve koop en vervalt aan de verkoper bij annulering.

Als u vervolgens besluit een omgevingsvergunning aan te vragen, tekent u eerst het koopcontract. U krijgt twee weken de tijd om uw stukken gereed te maken en hierna heeft u acht weken de tijd om uw vergunning te verkrijgen. Mocht het nodig zijn, is verlenging met zes weken mogelijk totdat de vergunning wordt verleend. Voor deze aanvraag betaalt u een vergoeding van 10% van de vrij-op-naam-prijs. Dit bedrag wordt verrekend met de koopsom bij definitieve koop en vervalt aan de verkoper bij ontbinding. Na het verkrijgen van de omgevingsvergunning wordt de koopovereenkomst definitief, en dient de eigendomsoverdracht binnen vier weken plaats te vinden.

Wanneer u uw verkoopgesprek in december heeft, bent u in mei 2025 de trotse bezitter van uw eigen droomkwavel!





# ERA Makelaardij

Sinds 1999 is ERA makelaardij Schagen, daarvoor Wilbers en Koning, niet meer weg te denken in Schagen en omgeving. Frits Hallensleben, de makelaar en taxateur, is sinds 2011 eigenaar van het kantoor. Samen met Jolanda Hallensleben-Bethlehem verzorgt het kantoor verkopen, aankopen en taxaties van woningen en bedrijfsmatig onroerend goed. Tevens zijn door de jaren heen diverse nieuwbouwprojecten door ERA makelaardij Schagen verzorgd. Het kantoor onderscheidt zich door een persoonlijke betrokkenheid bij iedere opdracht.

Voor Rotteveel M4 en de familie Paauf heeft ERA makelaardij Schagen eerder de verkoop van een nieuwbouwproject mogen begeleiden. Frits en Jolanda vinden het geweldig betrokken te zijn bij de verkoop van deze bijzondere mogelijkheid en kijken er dan ook naar uit om u te ontvangen en te informeren over de mogelijkheden.



# Rotteveel M4

In 1994 begon Rotteveel M4 als pionier in bouwmanagement en vastgoedadvies. Rotteveel M4 is dé creatieve vastgoedadviseur die wensen, plannen en mensen samenbrengt en vertaalt naar duurzame, onderscheidende producten en oplossingen.

Voor een breed scala aan opdrachtgevers met uitdagende vragen en ideeën realiseren zij bijzondere en onderscheidende projecten. Hun onafhankelijkheid en doorzettingsvermogen, gecombineerd met een unieke blik en extra inzet, inspireren en verrassen de klanten keer op keer.

Het team van ervaren professionals gaat altijd voor het maximaal haalbare en ziet obstakels als kansen voor innovatieve oplossingen. Met onverminderde inzet en vastberadenheid streven zij keer op keer naar het beste resultaat.

*“Bij mijn eerste rit door Barsingerhorn was ik gelijk verliefd. De kronkelende weg door het lintdorp, met daarnaast de karakteristieke woningen en tussen de woningen de weidse vergezichten, brachten me meteen een diep gevoel van rust en het landelijke leven. Komt u dat gevoel samen met ons ervaren”*

– Daniël van den Bor, vastgoedontwikkelaar Rotteveel M4

Op verzoek van de eigenaren van dit bijzondere perceel zijn zij gestart met de ontwikkeling van de Stolpweide. Het doel is om een prachtig erf te creëren met diverse woningen en ruime bouwkavels, waar iedereen zich thuis kan voelen. Door variatie in kavels en woningen willen ze een brede doelgroep aanspreken, van jonge gezinnen tot rustzoekers maar allemaal liefhebbers van het buitenleven.

Met dit project wordt een unieke kans geboden om in het mooie Barsingerhorn te wonen, waarbij elke woning volledig past binnen het landelijke karakter van de omgeving. Rotteveel M4 nodigt u uit om deel uit te maken van deze nieuwe gemeenschap en een eigen plek te creëren op dit historische erf.



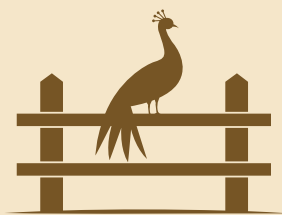


# Interesse?

Bent u geïnteresseerd in het kopen van een bouwka-  
vel? Neem dan contact op met ERA Makelaardij. Heeft u interesse in de  
andere woningen? Deze zijn nog niet te koop, maar u kunt uw  
belangstelling alvast kenbaar maken bij ERA Makelaardij. Heeft  
u andere vragen of wilt u de ontwikkelaar spreken? Neem dan  
contact op met Rotteveel M4.

Bent u er klaar voor om van deze kavel uw droomplek te  
maken? Neem contact op met ERA Makelaardij en plan een  
verkoopgesprek in.





# De Stolpweide

NATUURLIJK WONEN

## Een project van

### Makelaar



0224 - 215 777  
eramakelaardij@schagen@era.nl

### Ontwikkelaar



072 - 515 58 44  
info@m4vastgoed.nl



*Disclaimer: Ondanks de zorg en aandacht die wij aan de samenstelling van deze brochure hebben besteed, is het mogelijk dat de informatie die hier wordt gepubliceerd onvolledig of onjuist is. Rotteveel M4 Projectontwikkeling aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden en/of onvolledigheden in de inhoud van de brochure en/of de bestelde informatiebrochures. De illustraties, plattegronden en afbeeldingen geven een impressie van het project en de aangegeven maten en oppervlakten zijn circa maten. De getekende woning en tuininrichting zijn indicatief en worden niet meegeleverd. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.*