

TE KOOP

**Intensief veehouderijbedrijf plaatselijk bekend
Aaltenseweg 31 en 31a te Halle**



**Makelaarskantoor Maalderink & Lutke Willink
Hoofdstraat 102-104
7061 CM Terborg
0315-395420
terborg-aog@egginkmaalderink.nl
www.maalderinklutkewillink.nl**

Aaltenseweg 31 en 31a te Halle

Melkveebedrijf met fokzeugenbedrijf bestaande uit een boerderij met aangebouwde tweede bedrijfswoning en diverse gebouwen en voorzieningen. Op de bedrijfslocatie kunnen circa 35 stuks melkvee worden gehuisvest. De bedrijfsopstallen ten behoeve van de varkenshouderij zijn in pandig deels gesaneerd en geheel in ruste. Het bedrijf wordt aangeboden met circa 1,1 hectare grond met extra circa 1,1 hectare grond bij te kopen.

Het bedrijf beschikt over Milieuvergunning en een Natuurbeschermingswetvergunning voor zowel rundvee als varkens.



Boerderij:

De boerderij is oorspronkelijk gebouwd in 1920, waarna in 1959 verbouwd en in 1985 is een aanbouw gerealiseerd. De woning is opgetrokken met steens muren en spouwmuren en de geïsoleerde met asbestcementplaten beschoten kap is met pannen gedekt.

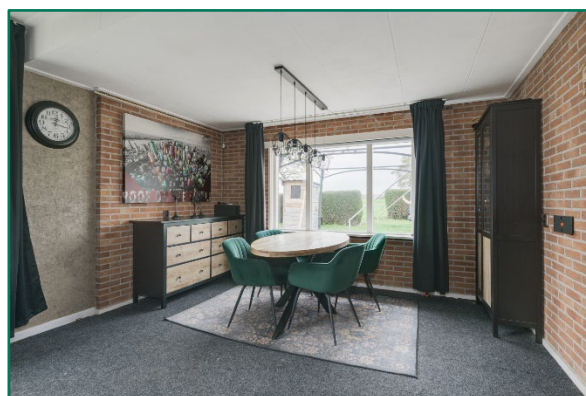
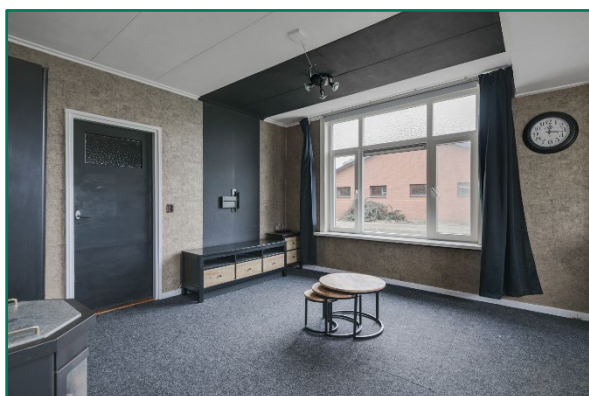
De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas en wordt met gaskachels verwarmd. Riolaansluiting is op de gierkelder in het achterhuis.



De indeling van de boerderij is als volgt:

Begane grond:

Keuken met aansluitend de woonkamer met naastgelegen slaapkamer. Vanaf de keuken toegang tot een toilet, douche en gang met trap naar eerste verdieping en toegang tot het achterhuis.



1e Verdieping:

De eerste verdieping heeft een overloop met 3 slaapkamers.

Bedrijfswoning:

In 1974 is een tweede zelfstandige bedrijfswoning aan de boerderij gebouwd. Deze woning is in 1989 verbouwd. De gevels zijn opgetrokken met spouwmuren, heeft een geïsoleerde kap en is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing.

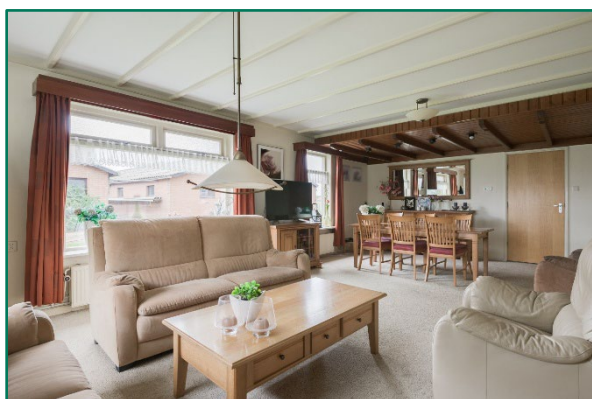
De CV-installatie is aangesloten op radiatoren op zowel de begane grond als de eerste verdieping en vloerverwarming in de woonkeuken.



De indeling van de bedrijfswoning is als volgt:

Begane grond:

Entree/hal met toegang tot de woonkeuken, toilet, trap naar de eerste verdieping, functionele kelder, bijkeuken en woonkamer. Vanuit de bijkeuken toegang tot het achterhuis. Aansluitend de woonkamer de slaapkamer.



1e Verdieping:

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers, badkamer met douche, bad, toilet en sauna. Vanuit de overloop is tevens toegang tot de zolder boven het achterhuis en de eerste verdieping van de oorspronkelijke boerderij.

Achterhuis:

Het achterhuis dat oorspronkelijk met het voorhuis in 1920 is gebouwd. Het is met houten gebinten opgetrokken, steens muren en de met asbestcementplaten beschoten kap is met pannen gedekt. Aan de deel is de inrichting van de grupstal voor huisvesting van circa 17 stuks jongvee nog aanwezig. De afmeting bedraagt circa 12m x 10,8m.



Aanbouw achterhuis:

De aan het achterhuis gebouwde berging dateert uit de jaren '80. Het is met spouwmuren opgetrokken, houten kapconstructie waarop de kap met asbestcementvrije golfplaten is gedekt. Het achterste deel is als berging in gebruik en het voorste deel als bijkeuken ten behoeve van de bedrijfswoning. De afmeting bedraagt circa 9m x 5m.



Werktuigenberging:

De werktuigberging is gebouwd in de jaren '80. De gevels zijn met halfsteens muren opgetrokken en op de houten kapconstructie liggen asbestcementvrije golfplaten. Eén spantvak fungeert als autogarage met werkplaats en twee spantvakken als werktuigenberging. Afmeting bedraagt 12m x 12m.



Jongveeschuur / werktuigenberging:

De jongveeschuur met werktuigenberging is gebouwd in de jaren '80. Het is met metselwerk en damwandprofielplaten opgetrokken. De houten kapconstructie is met asbestcementvrije golfplaten gedekt. In de afzonderlijke jongveeschuur kunnen circa 15 kalveren worden gehuisvest in groepshokken op stro en éénlingboxen. De afmeting bedraagt circa 13m x 12m.



Melkveestal:

De geheel functionele 1+1 rijige melkveestal is gebouwd in 1992. De stal is met spouwmuren opgetrokken, stalen gegalvaniseerde spanten waarop de kap met asbestcementvrije golfplaten is gedekt en grotendeels onderkelderd met een mestopslagcapaciteit van 450 m³. In de stal kunnen circa 35 melkkoeien worden gehuisvest op betonroostervloeren, zwevende boxen op een verhoogde stand voorzien van rubberen matten en aan de voergang een zelfsluitend voerhek en voerbuizen. Voor in de stal een 2x2 doorlopmelkstal met naastgelegen tanklokaal. Afmeting bedraagt 22,54m x 18,64m.



Varkensschuur:

De voormalige kraamstal voor huisvesting van 48 kraamzeugen en 280 gespeende biggen is in 1979 gebouwd, waarna in 1995 uitgebreid.

De gevels zijn met spouwmuren opgetrokken, stalen spanten waarop de geïsoleerde kap met asbestcement golfplaten gedekt. Onder de dubbeldeks vloer is een mestopslagcapaciteit van 235 m³. Afmeting bedraagt 31,35m x 13,05m.

Indeling: Aan de centrale gang aan de zijgevel zijn 6 afdelingen waarvan de inrichting geheel zijn gestript.



Varkensschuur:

De voormalige zeugen- en biggenstal voor huisvesting van 280 gespeende biggen, 105 opfokzeugen en 80 guste- en dragende zeugen is in 1986 gebouwd.

De gevels zijn met spouwmuren opgetrokken, stalen spanten waarop de geïsoleerde kap met asbestcement golfplaten gedekt. Onder de dubbeldeks vloer is een mestopslagcapaciteit van 110 m³. Afmeting bedraagt 26,7m x 15,35m.

Indeling: Aan de zijgevel toegang tot 3 afdelingen voor huisvesting van in totaal 280 gespeende biggen, waarvan de inrichting grotendeels is getript.
Eén afdeling voor 105 opfokzeugen en één afdeling voor 80 guste- en dragende zeugen, waarvan de inrichting geheel is gestript.



Varkensschuur:

De voormalige zeugen- en biggenstal voor huisvesting van 160 gespeende biggen en 88 guste- en dragende zeugen is in 1991 gebouwd.

De gevels zijn met spouwmuuren opgetrokken, stalen spanten waarop de geïsoleerde kap met asbestcement golfplaten gedekt. Onder de betonroostervloer is een mestopslagcapaciteit van 300 m³. Afmeting bedraagt 20,4m x 15,35m.

Indeling: Twee afdelingen voor huisvesting van in totaal 160 gespeende biggen, waarvan de inrichting geheel is gestript. Eén afdeling voor huisvesting van 88 guste- en dragende zeugen, waarvan de inrichting geheel is gestript.

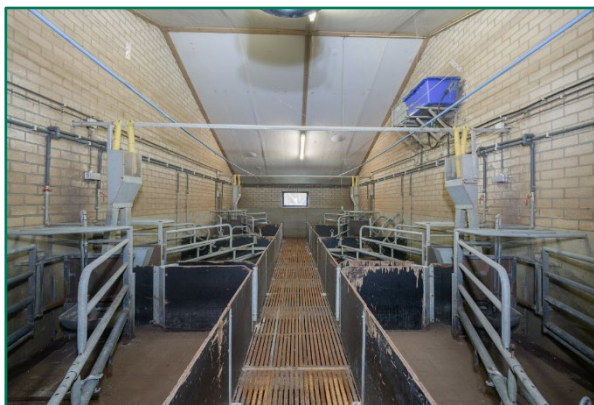


Varkensschuur:

De voormalige zeugenstal voor huisvesting van 32 guste- en dragende zeugen en 32 kraamzeugen is in 1989 gebouwd.

De gevels zijn met spouwmuren opgetrokken, stalen spanten waarop de geïsoleerde kap met asbestcementvrije golfplaten gedekt. Onder de stal is een mestopslagcapaciteit van 110 m³. Afmeting bedraagt 26,7m x 15,35m.

Indeling: Aan de zijgevel een centrale gang met toegang tot één afdelingen voor huisvesting van 32 guste- en dragende zeugen en vier afdelingen voor huisvesting van 32 kraamzeugen.

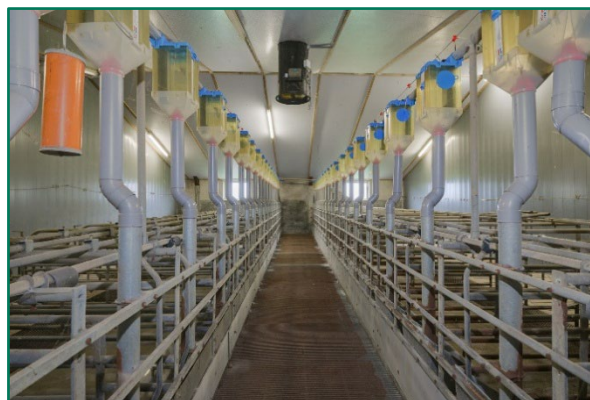


Varkensschuur:

De voormalige zeugen- en biggenstal voor huisvesting van 480 gespeende biggen en 76 guste- en dragende zeugen is in 2009 gebouwd.

De gevels zijn met spouwmuren opgetrokken, stalen spanten waarop de geïsoleerde kap met golfplaten gedekt. Onder de dubbeldeks vloer is een mestopslagcapaciteit van 560 m³. Afmeting bedraagt 22,6m x 19,7m.

Indeling: Centrale gang met toegang tot twee afdelingen voor huisvesting van in totaal 76 guste- en dragende zeugen, één afdeling met 4 groepshokken als ziekenboeg en drie afdelingen voor huisvesting van in totaal 480 gespeende biggen.



Overige voorzieningen:

- Eigen waterinstallatie met ontijzering;
- Vaste mestopslag met een afmeting van circa 8m x 3,5m;
- Kuilvoerplaat bestaande uit betonplaten met een afmeting van 70m x 10m;
- Erfverharding gefaseerd aangelegd bestaande uit beton en betonklinkers;
- Diverse polyester krachtvoersilo's;
- Dubbelwandige dieselolietank met een inhoud van 1.200 liter;
- In 2013 zijn op de ligboxenstal 78 zonnepanelen geïnstalleerd.





Plattegrond bedrijfswoning





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

Nutsvoorzieningen

De bedrijfslocatie is aangesloten op gas, water, elektra, riool en glasvezel. Betreft de gasaansluiting, zijn er twee afzonderlijke hoofdmeters. Hoofdaansluiting van elektra zit in het tanklokaal van de melkveestal. De bedrijfswoning Aaltenseweg 31 is niet aangesloten op het openbaar riool.

Vergunningen

In het kader van het huidige c.q. beoogde gebruik zijn de navolgende vergunningen aanwezig:

Milieuvergunning:	- 33 melk- en kalfkoeien - 22 vrouwelijk jongvee - 1.200 gespeende biggen - 80 kraamzeugen - 276 guste en dragende zeugen - 4 dekberen - 105 opfokzeugen
Datum afgifte:	28 oktober 1997
Natuurbeschermingswetvergunning:	- 33 melk- en kalfkoeien - 22 vrouwelijk jongvee - 1.200 gespeende biggen - 80 kraamzeugen - 276 guste en dragende zeugen - 4 dekberen - 90 opfokzeugen
Datum afgifte:	12 oktober 2015

Vigerend bestemmingsplan:

De vigerende bestemming heeft ter plaatse de bedrijfslocatie de aanduiding:	- Bestemmingsvlak: Agrarisch met landschappelijke en archeologische waarden - Bouwvlakken: Bouwvlak - Functieaanduidingen: Intensieve veehouderij - Maatvoering: Aantal woningen: 2
- Plannaam	Landelijk gebied Bronckhorst
- Planstatus	Vastgesteld d.d. 17 mei 2017
- Naam overheid	Gemeente Bronckhorst

Vermogensrechten:

Bij de verkoop zijn geen vermogensrechten inbegrepen.

Zakelijke lasten:

Naast de gebruikelijke onroerende zaak belasting en waterschapslasten, rusten er geen verdere lasten op de percelen.

Jachtrecht:

Het jachtrecht is verpacht.

Omzetbelasting:

De overdracht van het bedrijf vindt plaats in de zin van artikel 37 d Wet op de Omzetbelasting 1968 (d.w.z. dat de koper de rechten en plichten van de verkoper m.b.t. het BTW - regime overneemt c.q. voortzet). Er hebben de afgelopen 10 jaar geen investeringen voorgedaan waarbij een BTW-regime van toepassing is bij verkoop.

Vraagprijs:

Op aanvraag.

Kosten koper:

Alle op de koop vallende kosten komen voor rekening van de koper, hieronder begrepen zijnde notariskosten, inschrijvingen openbare registers en overdrachtsbelasting.

Aanvaarding:

In overleg.

Bezichtiging :

Uitsluitend op afspraak, in overleg met verkopend makelaar.

*Wij nodigen u uit om deze agrarische bedrijfslocatie te komen bezichtigingen
en de mogelijkheden ervan te bespreken.*

Bedrijfslocatie:





Kadastrale gegevens

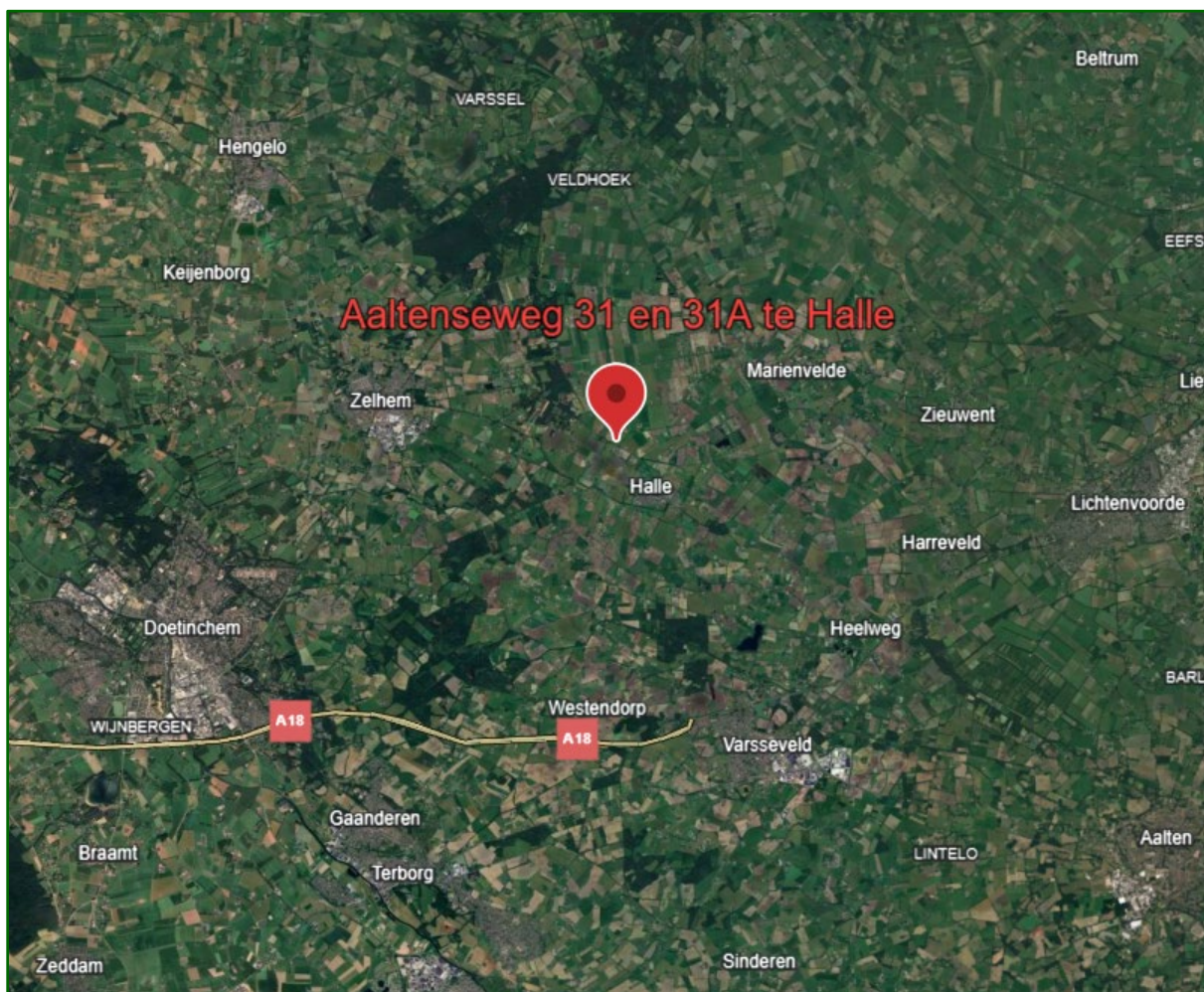
Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Zelhem	AC	559	2.17.10 hectare

Overzicht perceel



Omgevingskaart

Voor een volledig beeld van de ligging van het bedrijf ten opzichte van verschillende plaatsen in de omgeving is het bedrijf met een rode marker gemarkeerd op de onderstaande kaart.



Bijlagen:

- Vragenlijst voor de verkoop van een woning
- Aanvullend inlichtingenformulier voor Buitengebied

Disclaimer:

Deze brochure is met meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Onze aanbieding geschied geheel vrijblijvend en dienen derhalve te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod en/of om in onderhandeling te treden.

Voor meer informatie over dit bedrijf kunt u contact opnemen met het verkoopteam

Contactgegevens:



Bezoekadres:

Maalderink & Lutke Willink

Hoofdstraat 102-104

7061 CM Terborg

Tel: 0315-395420

E-mail: terborg-aog@egginkmaalderink.nl

Internet: www.maalderinklutkewillink.nl



Makelaar buitengebied

Reinoud Maalderink

E-mail: r.maalderink@egginkmaalderink.nl

Openingstijden:

Maandag t/m vrijdag 8.45 - 17.00 uur

Zaterdag en zondag gesloten

Algemene informatie

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de groots mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en / of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals: oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u er op dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.

Aspirant-kopers kunnen aan dit schrijven geen enkel recht verbinden van voorkeur of eerste koop.

Onderzoeksplicht koper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de bedrijfswoning, bedrijfsopstallen en voorzieningen. De informatie die is vermeld is gekregen van de eigenaar / verkoper, uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een bedrijf een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of het bedrijf de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van het bedrijf zal maken. Dat geldt zeker ook ter zake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening e.d.

Financieringsvoorbehoud

Eventuele door de koper te maken voorbehouden (bijvoorbeeld het verkrijgen van een hypotheek) worden alleen in de koopakte vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Waarborgsom / Bankgarantie

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10 % van de koopsom. Deze zal uiterlijk zes weken na het sluiten van de overeenkomst bij de notaris beschikbaar moeten zijn.

Algemene mededelingen

Als voorbereiding op het tekenen van de koopakte kan een concept van de NVM koopakte worden ingezien op het makelaarskantoor.