



Verkoopbrochure

**Melkveebedrijf
plaatselijk bekend Ruurloseweg 71 en
Wildenborchseweg 1 te Vorden**



**Makelaarskantoor Maalderink & Lutke Willink
Hoofdstraat 102-104
7061 CM Terborg
0315-395420**

Ruurloseweg 71 en Wildenborchseweg 1 te Vorden



Ruurloseweg 71 en Wildenborchseweg 1 te Vorden

Melkveebedrijf bestaande uit twee zelfstandige bedrijfswoningen, diverse bedrijfsopstallen met voorzieningen ten behoeve van de melkveehouderij. Het melkveebedrijf wordt met in totaal circa 74 hectare grond in eigendom aangeboden. De bedrijfsopstallen zijn ingericht voor \pm 160 melkkoeien met bijbehorend jongvee.

Bedrijfswoningen:

Bedrijfswoning oorspronkelijk gebouwd in 1921, bestaat uit twee zelfstandige wooneenheden (Ruurloseweg 71 en Wildenborchseweg 1).





Ruurloseweg 71:

De bedrijfswoning gebouwd in 1921, is met holle spouwmuren opgetrokken, heeft houten verdiepingvloeren, een met planken beschoten kap die met pannen is gedekt. De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas. De woning wordt met gevelkachels verwarmd.

Indeling

Begane grond:

Entree/bijkeuken die toegang geeft tot de woonkeuken. Aansluitend de woonkeuken een hal die toegang geeft tot de woonkamer, douche, toilet en trap naar de eerste verdieping. De woonkamer geeft nog toegang tot een kelder.

1e verdieping:

Op de eerste verdieping is een overloop met 4 slaapkamers.





Wildenborchseweg 1:

De bedrijfswoning gebouwd in 1921, is in 2014 verbouwd en gemoderniseerd. De gevels zijn met holle spouwmuren opgetrokken, heeft houten verdiepingvloeren, een met planken beschoten kap die met pannen is gedekt. De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas. De woning wordt middels een cv-installatie verwarmd die is aangesloten op radiatoren.

Indeling

Begane grond:

Entree/hal die toegang geeft tot een toilet, woonkeuken en slaapkamer. Aansluitend de slaapkamer een badkamer met douche, toilet en badmeubel. Vanuit de woonkeuken is toegang tot de woonkamer, trap naar de eerste verdieping en een hal welke toegang geeft tot een functionele kelder en kantoor.

1e verdieping:

Op de eerste verdieping is een overloop met 2 slaapkamers.





Garage / berging bij Wildenborchseweg 1:

In 2006 is een vrijstaande garage / berging met inpandig terras gebouwd. De gevels zijn met hout op stenen voet opgetrokken, waarboven het houten spantwerk de kap met metalen dakpanmotiefplaten is gedekt. Afmetingen bedragen circa 15 x 6,5 meter.





Achterhuis en aangebouwde schuur:

Achter het woonhuis bevinden zich het achterhuis uit 1921 en de aangebouwde schuur uit 1975, welke in directe verbinding staan met het woonhuis. Het met pannen gedekte achterhuis is momenteel in gebruik voor jongveehuisvesting en de aangebouwde (met golfplaten gedekte) schuur is in gebruik als opslagruimte.

Het achterhuis biedt plaats voor de huisvesting van 43 stuks jongvee op reguliere roostervloeren en in ligboxen met rubbermatten en 6 kalveren in eenlingboxen.





Ligboxenstal

De ligboxenstal betreft een 2+2-rijige ligboxenstal welke oorspronkelijk in 1978 gebouwd is, waarna in 1982 en 2012 verlengd. De stal biedt plaats voor \pm 160 melkkoeien, welke gemolken worden met twee Boumatic Gemini UP melkrobots uit 2022 (waarvan één 2-box systeem). In de stal bevindt zich daarnaast een afkalfruimte een geïsoleerd tanklokaal met een eigen tank van 12.000 liter.







In de stal aanwezige voorzieningen:

De ligboxen in de stal bestaan uit een verhoogd boxdek met rubbermatten en zwevende boxen. De volledige voergang is voorzien van zelfsluitend voerhek.

Verder is de stal voorzien van stalventilatoren, elektrische koeborstels en krachtvoerboxen. De voer-aanschuifrobot wordt niet ter overname aangeboden.

Op het dak van de ligboxenstal zijn in 2023 zonnepanelen geplaatst voor eigen gebruik







Jongveestal

De 3+0-rijige (openfront) jongveestal is in 2006 gebouwd en heeft een stalcapaciteit van 56 stuks jongvee. De stal is vrijwel volledig onderkelderd met een totale kelderinhoud van 1.663 m³.

De stal is voorzien van zelfsluitende voerhekken, reguliere roostervloeren en ligboxen met zwevend boxdek. Inpandig bevindt zich garagebox welke plaats biedt voor twee auto's.





Werktuigenberging:

De op het bedrijf aanwezige werktuigenberging is in 1963 gebouwd en 24,5 meter breed en 12 meter diep. De werktuigenberging bestaat uit 4 open spantvakken en 2 dichte spantvakken in gebruik als opslagruimte. Van de open spantvakken is het grootste spantvak in gebruik als opslagruimte voor grasbrokken.



Voorzieningen:

- Een in 1986 aangelegde houten mestsilo met een inhoud van 1.000 m³
- Op het erf liggen diverse kuilplaten met zuurbestendig asfalt van diverse afmetingen:
 - 1 kuilvoerplaat van circa 10 x 61 meter
 - 2 kuilvoerplaten van circa 11 x 61 meter
- Op het erf staan tevens diverse polyester voersilo's met diverse opslagcapaciteiten:





Nutsvoorzieningen

De bedrijfslocatie is voorzien van een aardgasaansluiting, water, elektra, glasvezel, (druk)riolering en noodstroomvoorziening middels een mobiele aggregaat.

Landbouwgrond:

Het bedrijf wordt aangeboden met in totaal 72.49.29 hectare landbouwgrond (en bedrijfslocatie op circa 15.000 meter). Aan de bedrijfslocatie bedraagt de huiskavel circa 12.36.38 hectare (exclusief ondergrond bedrijfslocatie). Van de veldkavels ligt 28.49.36 hectare hemelsbreed binnen 1,5 kilometer van de bedrijfslocatie. De overige (verder weg gelegen) veldkavels bedragen samen 31.63.55 hectare.

Alle percelen grond worden op basis van de gecombineerde opgave landbouwtelling van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) gekwalificeerd als “Zandgrond” en op basis van de bodemkartering worden de percelen grond grotendeels aangemerkt als zwak lemig of lemig fijn zand. Alle percelen grond zijn goed ontsloten op de openbare weg.





Satelliet- en dronefoto's bedrijfslocatie

Voor een volledig beeld van het bedrijf en de erfindeling is op de onderstaande satelliet- en dronefoto's de bedrijfslocatie te zien.



Ruurloseweg 71 en Wildenborchseweg 1 te Vorden



Vergunningen:

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

AMvB Besluit Landbouw voor het houden van:	- 155 melk- en kalfskoeien ouder dan 2 jaar - 101 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar
Datum afgifte:	27 juni 2005
NB-vergunning:	Het bedrijf beschikt niet over een NB-vergunning.
Datum afgifte:	-

Vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemming heeft ter plaatse de bedrijfslocatie de aanduiding:	Bestemming: - Agrarisch met waarden – Landschap - Waarde – Archeologische verwachting 1 Bouwvlak - Bouwvlak Maatvoeringen: - Aantal woningen: 2
Het huidige gebruik is in overeenstemming:	Het huidige gebruik is toegestaan conform dit bestemmingsplan.
- Plannaam	Landelijk gebied Bronckhorst
- Planstatus	Deels onherroepelijk in werking
- Vaststellingsdatum	17-05-2017
- Naam overheid	Gemeente Bronckhorst

Zakelijke rechten:

Op de percelen kadastraal bekend gemeente Vorden, sectie B, nummers 1689, 2020, 2378, 2573, 2726, 2727 en 2729 rust een zakelijk recht ten behoeve van Liander N.V.

Vermogensrechten:

Bij het melkveebedrijf behorende melkveefosfaatrechten zijn niet bij de vraagprijs inbegrepen.

Zakelijke lasten:

Naast de gebruikelijke waterschapslasten rust alleen op het perceel kadastraal bekend gemeente Hengelo Gelderland, sectie O, nummer 570, groot 14.45.90 een ruilverkavelingsrente ten bedrage van in totaal € 423,06 met eindjaar 2031.

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).

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.

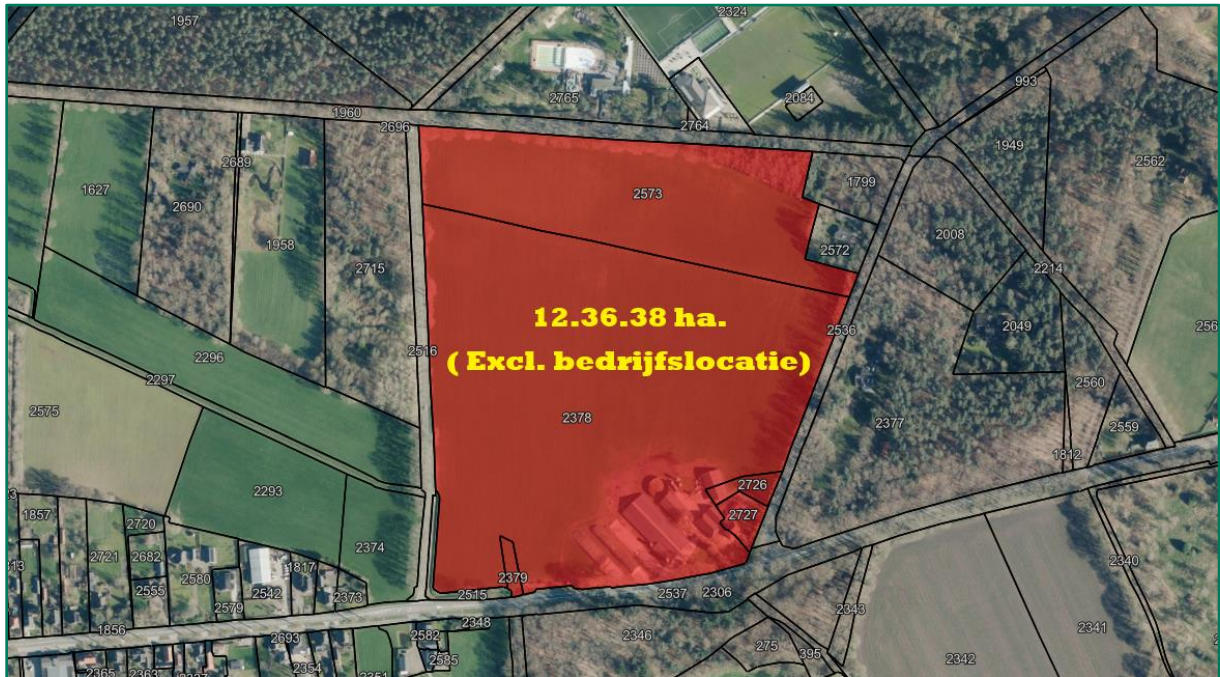
Kadastrale gegevens

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Zakelijk recht
Hengelo GLD	O	290	00.58.80	Nee
Hengelo GLD	O	570	14.45.90	Nee
Vorden	B	1627	01.32.70	Nee
Vorden	B	1689	04.28.10	Ja
Vorden	B	2020	03.25.60	Ja
Vorden	B	2293	01.48.97	Nee
Vorden	B	2296	02.22.84	Nee
Vorden	B	2378	09.95.89	Ja
Vorden	B	2379	00.05.96	Nee
Vorden	B	2573	03.58.00	Ja
Vorden	B	2726	00.11.85	Ja
Vorden	B	2727	00.14.68	Ja
Vorden	B	2728	(gedeeltelijk) circa 06.83.00	Nee
Vorden	B	2729	00.77.38	Ja
Vorden	C	1246	07.26.10	Nee
Vorden	C	1588	00.09.85	Nee
Vorden	D	2769	05.10.52	Nee
Vorden	L	572	03.05.80	Nee
Vorden	L	685	01.30.50	Nee
Vorden	L	802	02.80.90	Nee
Vorden	M	126	03.10.40	Nee
Vorden	O	308	02.15.55	Nee
Gezamenlijk groot:			circa 73.99.29 hectare	



Overzicht kadastrale percelen

Percelen behorende tot de huiskavel:



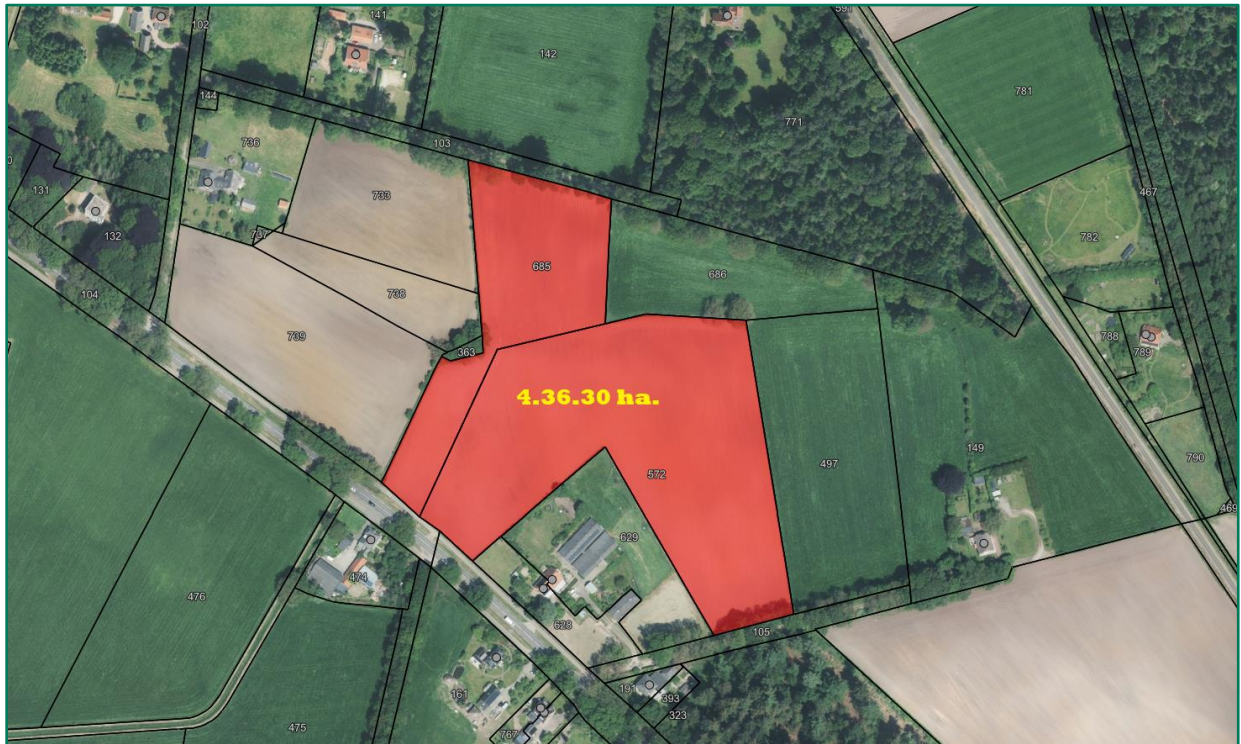
Percelen tegenover huiskavel:



Ruurloseweg 71 en Wildenborchseweg 1 te Vorden



Veldkavel Zutphenseweg te Vorden:



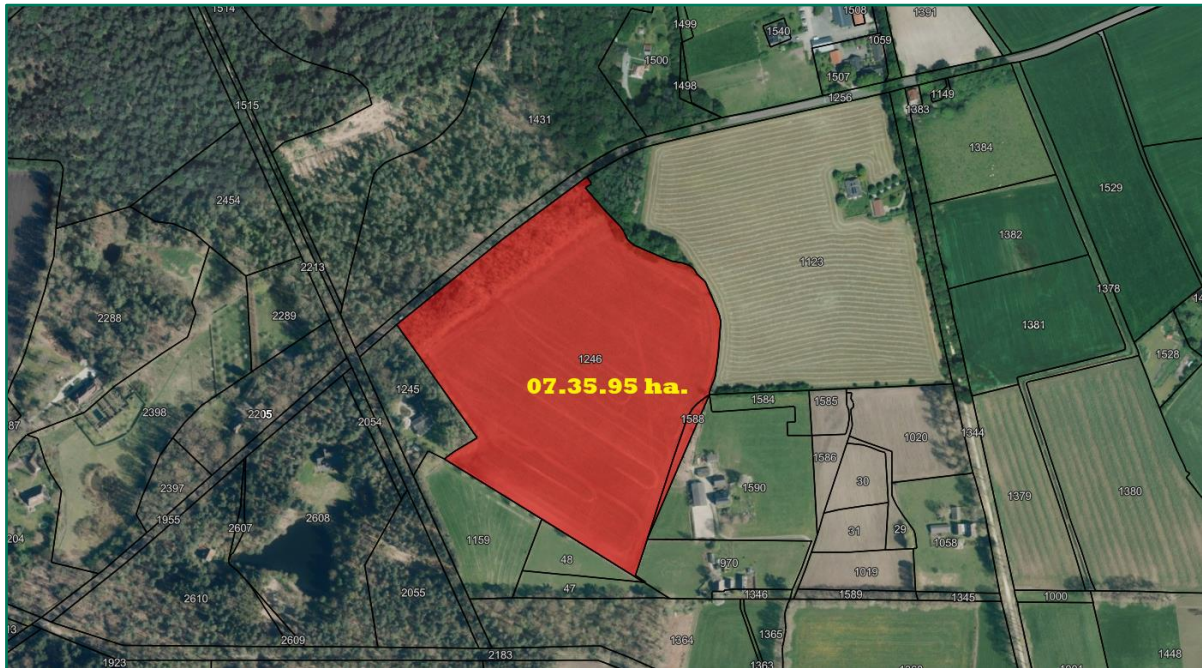
Veldkavel Hamelandweg – Grote veldweg te Vorden:



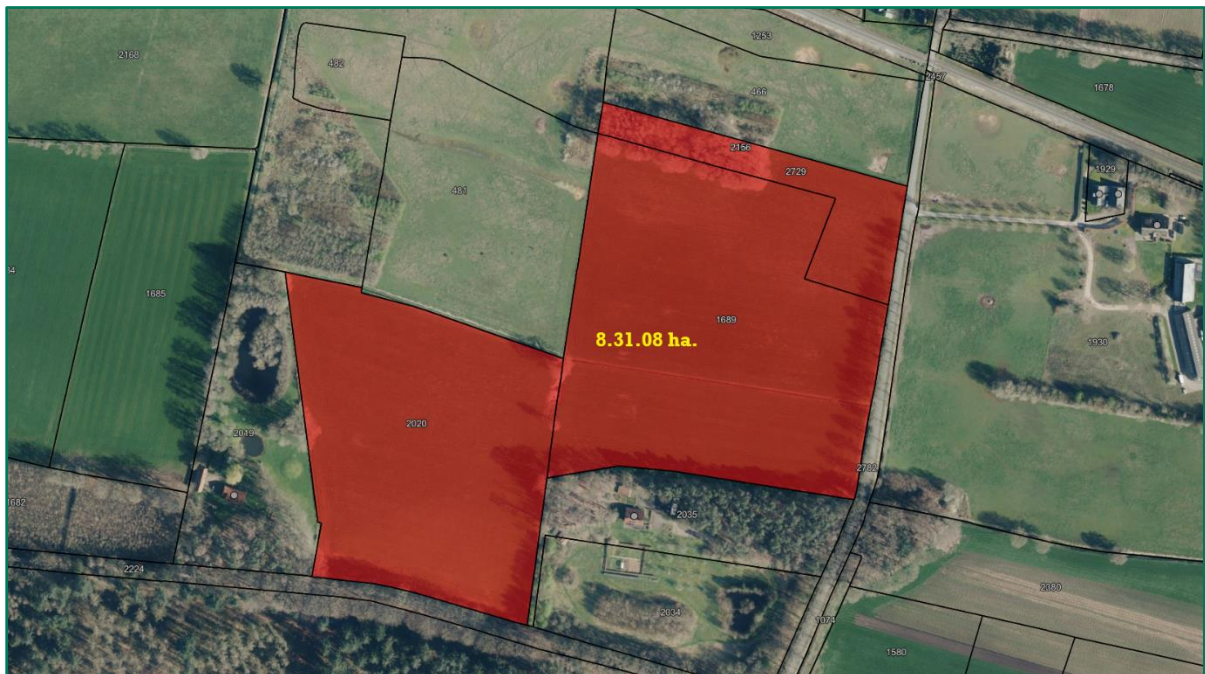
Ruurloseweg 71 en Wildenborchseweg 1 te Vorden



Veldkavel Wildenborchseweg te Vorden:



Veldkavel Kostedeweg – Bekmansdijk:



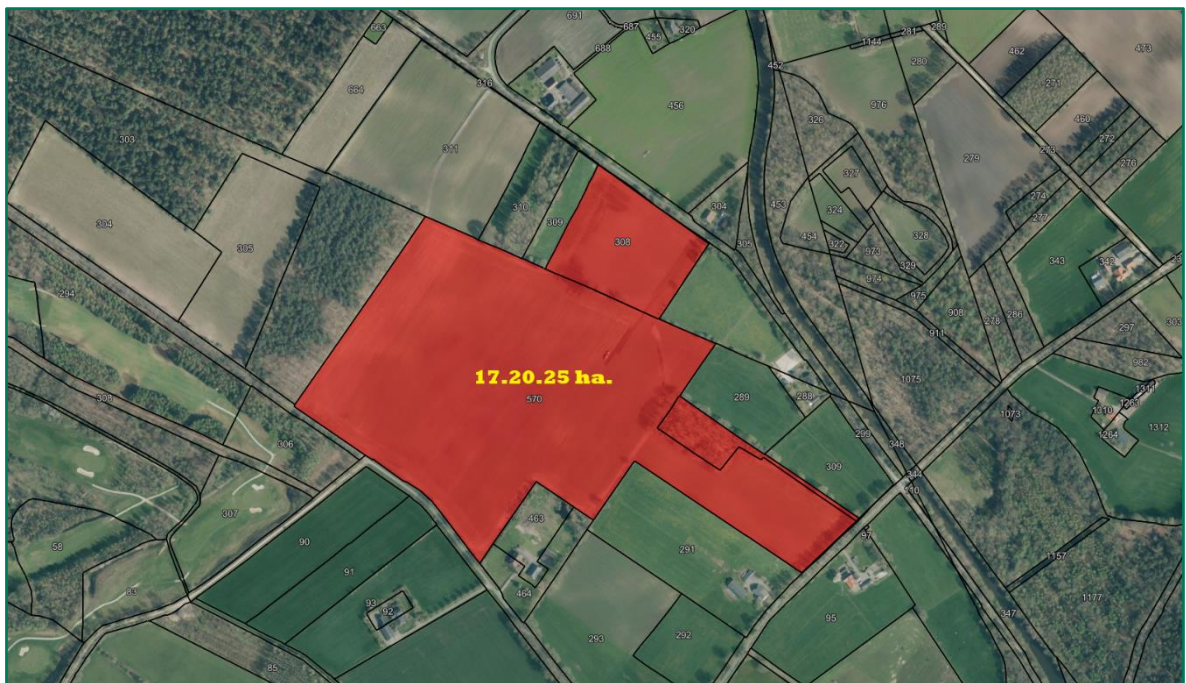
Ruurloseweg 71 en Wildenborchseweg 1 te Vorden



Veldkavel gelegen nabij de Hamveldsezijweg:



Veldkavel Maandagweg - Wassinkweg te Hengelo Gld:



Ruurloseweg 71 en Wildenborchseweg 1 te Vorden



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

Fax: 0315-395425

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