

# Grote Heistraat 37

4884 JA WERNHOUT



Prijs op aanvraag



076-5975900 (Kantoor Zundert) | 0165-348545 (Kantoor Rucphen)  
og@vanhasselmakelaars.nl | www.vanhasselmakelaars.nl

# Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	prijs op aanvraag
Soort:	glastuinbedrijf
Type:	vrijstaande bedrijfswoning, diverse opritten en kasopstand
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 8.71.88 ha
Inhoud:	ca. 702 m <sup>3</sup>
Bouwjaar:	1906
Ligging:	landelijk
Tuin:	rondom
Energielabel:	D

## GLASTUINBOUWBEDRIJF

Deze kwekerij met ruime bedrijfswoning, diverse opritten en kasopstand, bevindt zich in het buitengebied van Wernhout, onderdeel van de gemeente Zundert. In deze regio speelt de land- en tuinbouw een prominente rol, met name de boomteelt en de teelt van zacht fruit. De totale oppervlakte is ca. 8.71.88 ha.

Het bedrijf, dat zich onderscheidt door een ruime, moderne en volledig uitgeruste opzet, is agrarisch bestemd en volledig ingericht voor de teelt van aardbeien. Dankzij verschillende teeltsystemen is het mogelijk om de aardbeienproductie het hele jaar door te spreiden. Ook kan de opkweek van aardbeienplanten in eigen beheer plaatsvinden, zodat u verzekerd bent van hoogwaardig uitgangsmateriaal. Daarnaast is de kwekerij uitstekend geschikt voor potplanten of andere producten uit de (boom)kwekerijsector.

Het totale bouwvlak beslaat circa 5.46.10 hectare, waarvan ongeveer 1.26.00 hectare is ingericht met glasopstanden. Op het volledige perceel zijn permanente voorzieningen ter ondersteuning van de teelt toegestaan inclusief containervelden.

### **Bedrijfswoning**

De woning met een inhoud van circa 702 m<sup>3</sup>, is gebouwd in 1906, en in 2006 en 2012 volledig gerenoveerd. De constructie is opgetrokken uit spouwmuur met baksteen en het dak is gedekt met pannen. De begane grondvloer is van beton, terwijl de eerste verdieping een houten vloer heeft. De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing. Verwarming vindt plaats via een HR-ketel en de gehele begane grond beschikt over vloerverwarming. Tevens is de woning voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie.

### **Indeling:**

Begane grond:

- Hal met meterkast
- Woonkamer
- Opkamer
- Keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Badkamer met ligbad, douche en dubbele wastafel
- Wasruimte
- Bijkeuken
- Toilet

**Eerste verdieping** (via vaste trap bereikbaar)

- Overloop met cv-ketel
- Vier slaapkamers
- Toilet

**Tweede verdieping** (via vlizotrap bereikbaar)

- Berging

### **Bedrijfsruimte**

- Bouwjaar: 2008
- Afmetingen: 67,00 x 16,00 m = 1.072 m<sup>2</sup>
- Fundering: betonpoeren met betonpalen
- Gevels: sandwichpanelen
- Dakbedekking: geïsoleerde damwandprofielplaten, voorzien van 220 zonnepanelen (80,3 kWp, bjr. 2022)
- Dragende constructie: kasconstructie, 16,00 m tralie
- Vloer: beton
- Deuren: loopdeur, 2 overheaddeuren

### **Indeling:**

- Productverwerkingsruimte
- Kantine en kantoor
- Sanitaire ruimte met douche en toiletgroep
- 4 pelletkachels, totaal 1.200 kW (4 x 300 kW, bjr. 2019)

### **Tuinbouwkas I**

- Oppervlakte: ca. 5.200 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 2008
- Type: tralieligger
- Onderbouw: gegalvaniseerd staal
- Poothoogte: 5,00 m
- Traliebreedte: 8,00 m
- Kapmaat: 4,00 m
- Vakmaat: 5,00 m
- Gevels: enkel glas in aluminium roeden
- Dek: 1,125 m glas in aluminium roeden
- Goten: aluminium
- Beluchting: tweezijdig dubbele halveruits luchtramen, voor- en tegenlucht, spantrailmechaniek
- Pad: betonpad, breedte 3,00 m

### **Voorzieningen:**

- Verwarming: 7 x 51 mm buisrail onder hangende teeltgoot per 8,00 m-tralie
- Watervoorziening: 7 hangende teeltgoten en 7 druppelslangen per 8,00 m-tralie
- Scherminstallatie: energiescherm met draadsysteem (bjr. 2000), gevelscherm
- Belichting: cyclische belichting (bjr. 2000)
- CO<sub>2</sub>: 7 darmen per 8 m-tralie
- Diversen: wcd-net t.b.v. zwavelverdamper, lage-druk luchtbevochtiging

## Tuinbouwkas II

- Oppervlakte: ca. 3.277 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 2002
- Type: tralieligger
- Onderbouw: gegalvaniseerd staal
- Poothoogte: 3,50 m
- Traliebreedte: 6,40 m
- Kapmaat: 3,20 m
- Vakmaat: 4,00 m
- Gevels: enkel glas in aluminium roeden
- Dek: 1,00 m glas in aluminium roeden
- Goten: staal, wit-gecoat
- Beluchting: tweezijdig dubbele halveruits luchtramen, voor- en tegenlucht, schommelmechaniek
- Pad: betonpad, breedte 3,00 m

### Voorzieningen:

- Verwarming: 6 x 51 mm buisrail onder hangende teeltgoot + 2 x 32 mm buisrail bovennet per 6,40 m-tralie
- Watervoorziening: 6 hangende teeltgoten en 6 druppelangen per 6,40 m-tralie
- Scherminstallatie: energiescherm met draadsysteem (bjr. 2006)
- Belichting: cyclische belichting
- CO<sub>2</sub>: 6 darmen per 6,40 m-tralie
- Diversen: wcd-net voor zwavelverdamers, dak- en onderberegening



### **Warmte technische ruimte**

- Cv-ketel (Crone, bjr. 2000, 1,2 miljoen Kcal, gereduceerd naar 1 miljoen Kcal)
- LOW-NOX-brander
- Rookgascondensator
- Verdeelstuk
- Koppeling cv- en pelletketels

### **Water technische ruimte**

- 2x A/B-bak unit
- Beregeningsunit
- 1 stalen silo voor vuilwateropslag

### **Computerruimte**

- Klimaat- en substraatcomputer, Ridder Synopta (bjr. 2018)

### **Tuinbouwkas III (onverwarmd)**

- Oppervlakte: ca. 4.160 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 2013
- Type: tralieligger
- Onderbouw: gegalvaniseerd staal
- Poothoogte: 5,00 m
- Traliebreedte: 8,00 m
- Kapmaat: 4,00 m
- Vakmaat: 5,00 m
- Gevels: enkel glas in aluminium roeden
- Dek: 1,125 m glas in aluminium roeden
- Goten: aluminium
- Beluchting: tweezijdig dubbele halveruits luchtramen, spantrailmechaniek
- Pad: betonpad, breedte 3,00 m

#### **Voorzieningen:**

- 7 hangende teeltgoten en 7 druppelsslangen per 8,00 m-tralie
- Wcd-net voor zwavelverdampers
- Lage-druk luchtbevochtiging

### **Trayveld**

- Bouwjaar: 2020
- Oppervlakte: ca. 1 ha
- Pad: beton
- Antiworteldoek boven folie met afschot, opvanggoot, put en silo voor wateropvang
- Ondergrondse beregening aanwezig

### **Houten schuur**

- Oppervlakte: ca. 90 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: ca. 2,5 m
- Fundering: op staal
- Gevels: hout
- Dakbedekking: golfplaten
- Dragende constructie: houten spanten

#### **Indeling:**

- Opstelling beregeningscomputer voor het trayveld

## Diversen

- Erfverharding
- Twee woonunits voor in totaal 12 personen (flexwonen goedgekeurd)
- Waterbassins: ca. 4.000 m<sup>3</sup> (2020), trayveld 3.500 m<sup>3</sup> (schoonwater 2.000 m<sup>3</sup>, vuilwater 1.500 m<sup>3</sup>)
- Polyester silo voor pellets
- Drie beregeningsputten (2x 5 m<sup>3</sup>, 1x 40 m<sup>3</sup>)
- 3x ontijzering

## Grond

- Totale oppervlakte huiskavel: 8.75.80 ha
- Bouwvlak glastuinbouw: ca. 5.46.10 ha (max. 3,0 ha kas)
- Overige landbouwgrond: ca. 3.29.70 ha (1 ha trayveld, 2.29.70 ha grasland)
- Grondsoort: lemig fijn zand en leemarm / zwak lemig fijn zand
- Geen drainage, wel beregeningsmogelijkheid
- Tijdelijke en permanente teeltondersteunende voorzieningen toegestaan
- Ruim voldoende water beschikbaar inclusief waterbasins
- Verharding middels klinkers en betonpaden



#### Bijzonderheden:

- Aangesloten op water, elektra (bedrijf 3x63A, woning 3x50A, trayveld 3x50A), aardgas (bedrijf G65, woning zelfstandig), riolering en glasvezel
- Omgevingsvergunning & milieu: activiteitenbesluit van toepassing
- Bodem: geen significante verontreinigingen aanwezig
- In goede staat van onderhoud
- Aanvaarding in overleg

#### Bestemmingsplan

- Gelegen in bestemmingsplan "Buitengebied Zundert"
- Enkelbestemming: "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" en "Agrarisch - Boomteeltontwikkelingsgebied"
- Functieaanduiding: Glastuinbouw

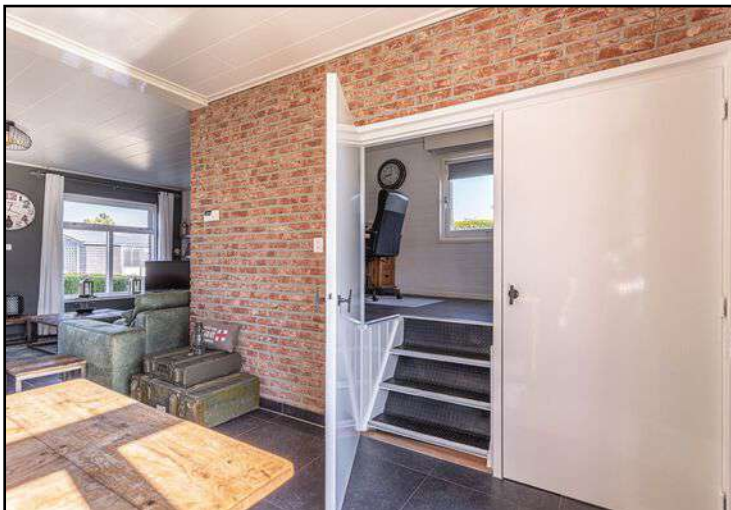
#### Kadaster

Gemeente Zundert, sectie T, nummers 506, 20540, 768, 2885, 2888, 2889, 515, 518 en 519, totale oppervlakte 8 ha 71 a 88 ca

Zie bouwblok in rood aangegeven op foto kadastrale percelen.

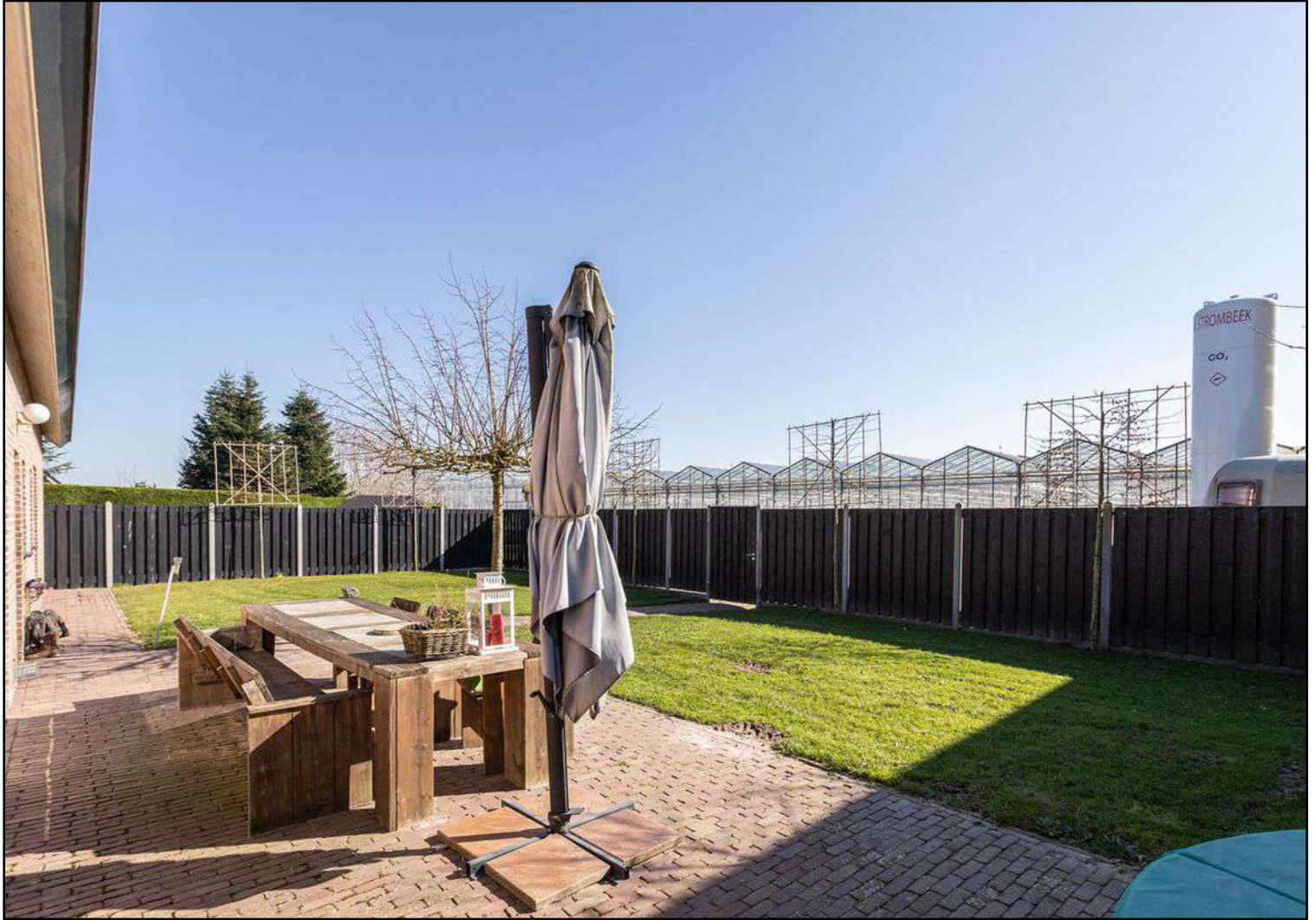








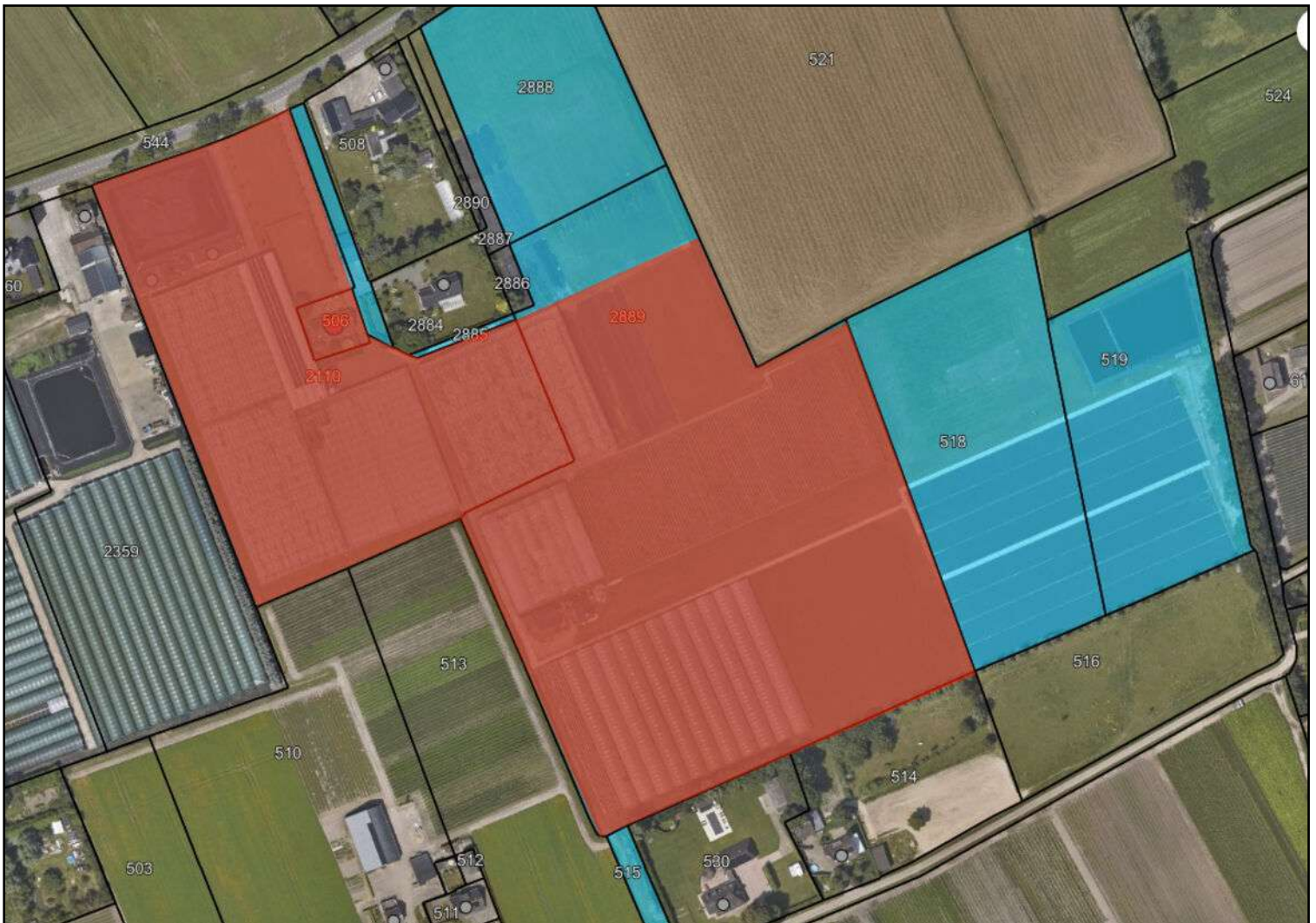
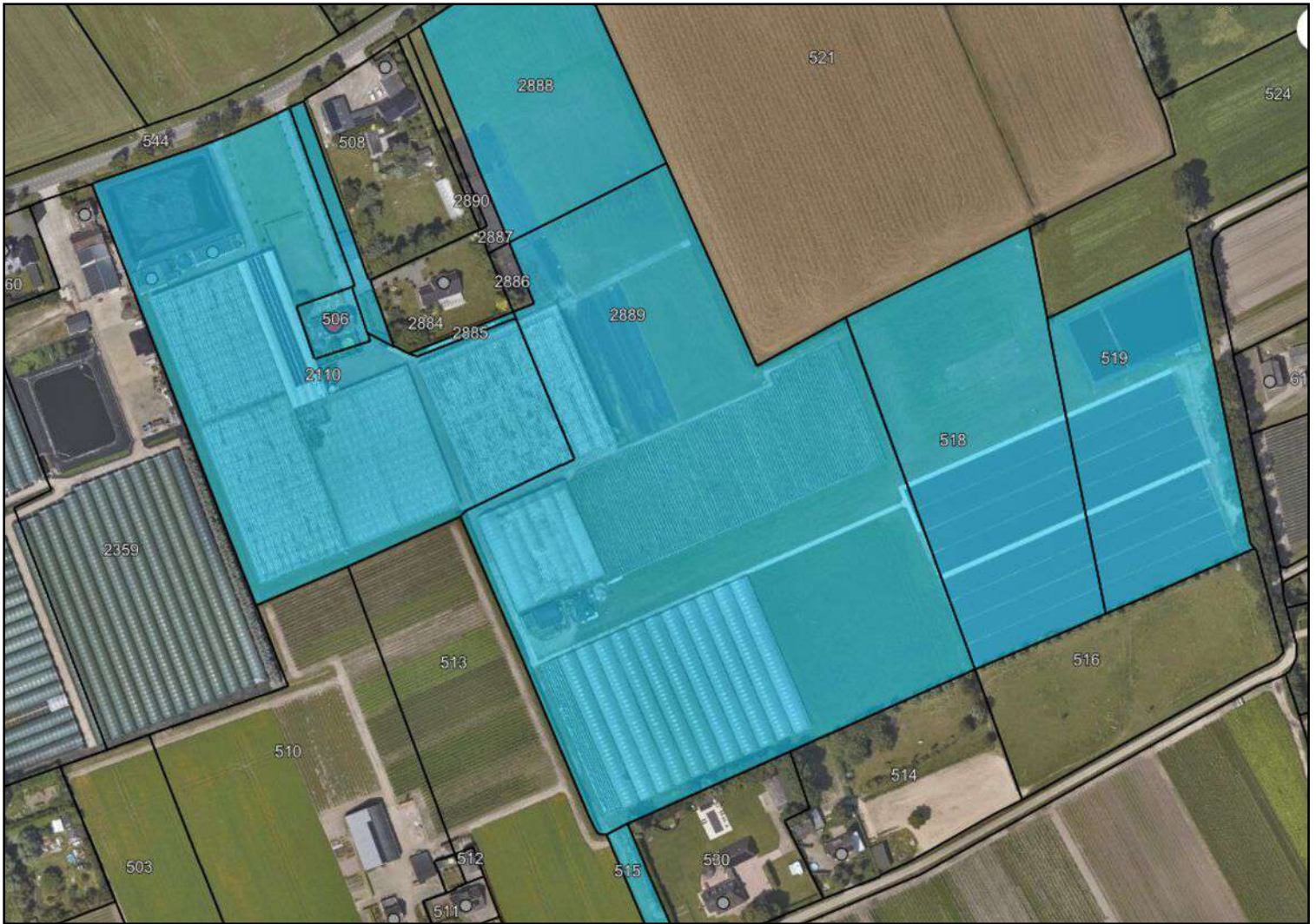




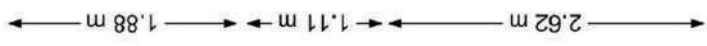
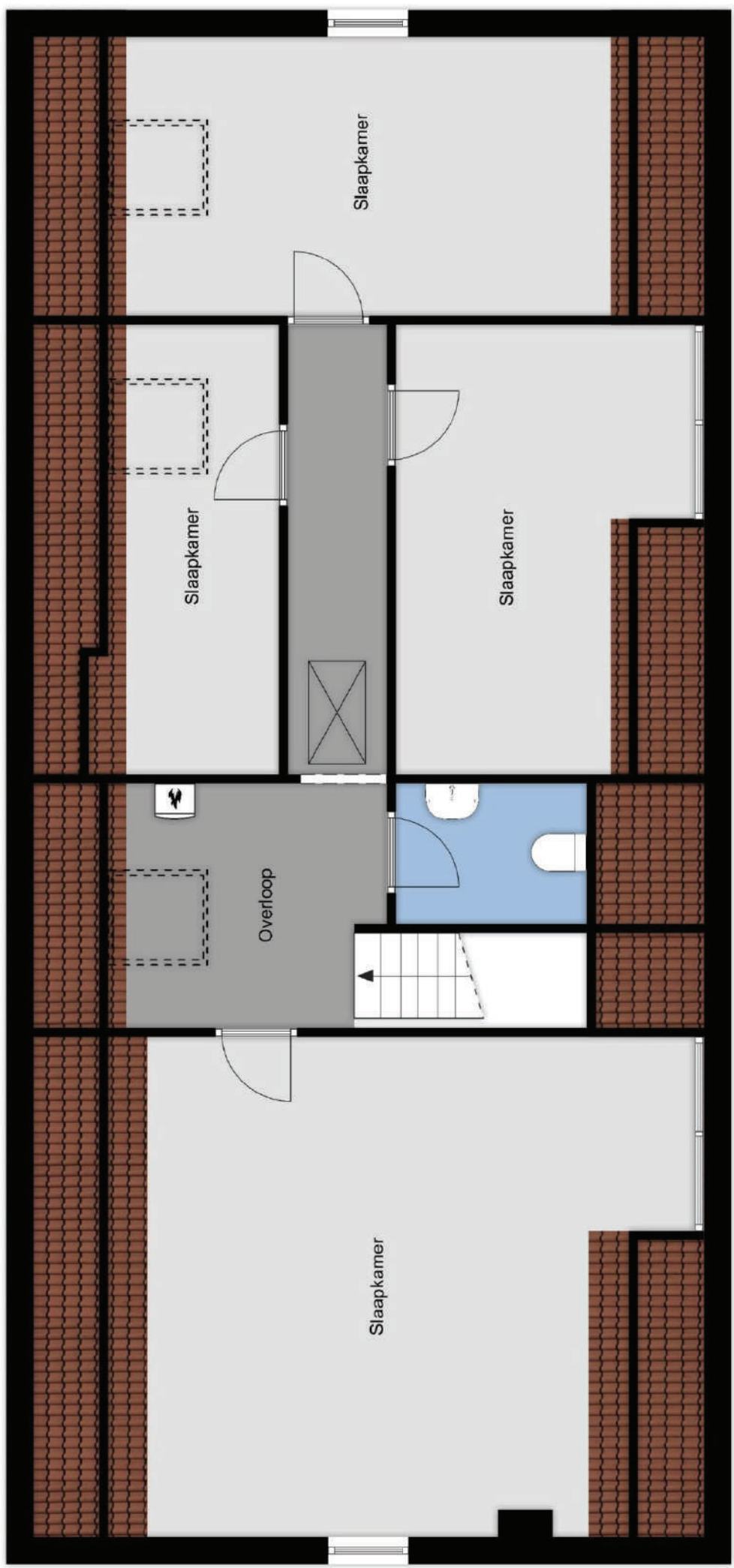
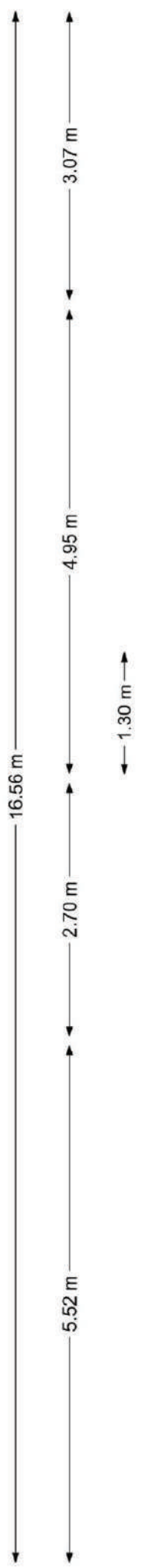




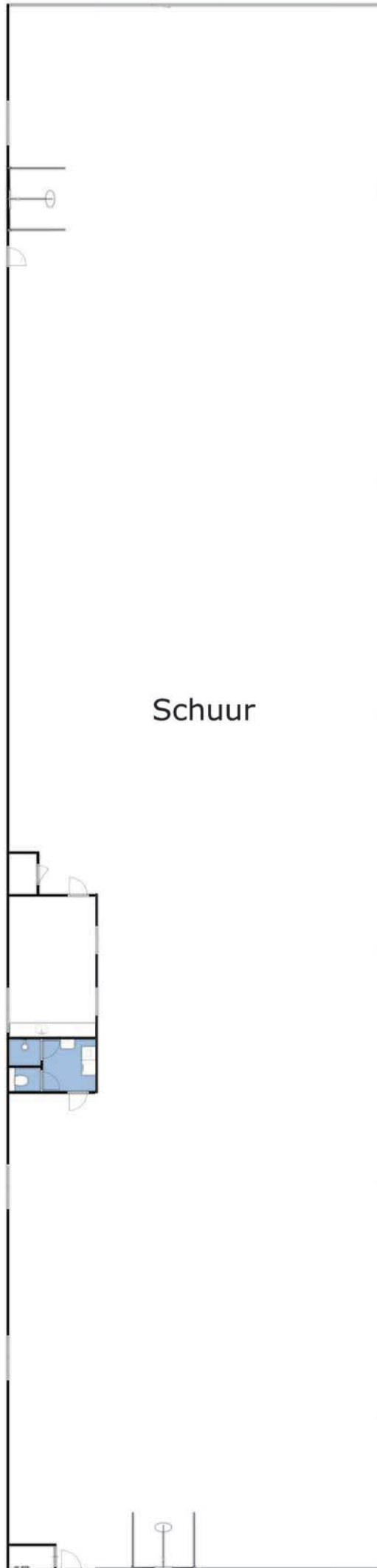








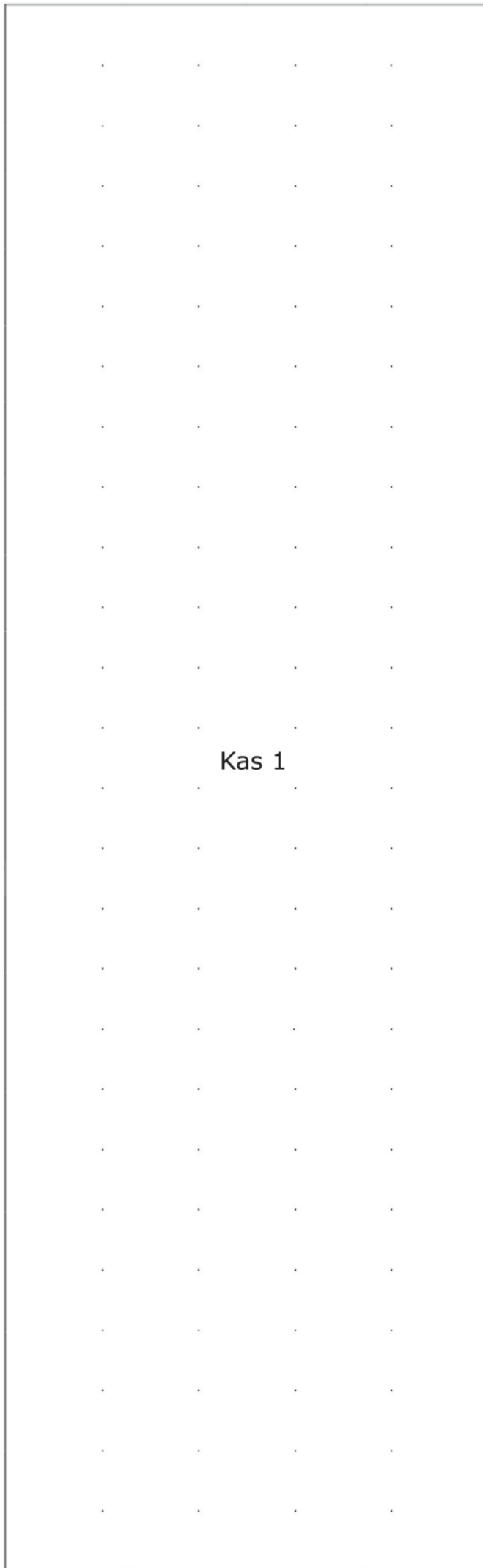
15.75 m



Schuur

66.35 m

39.99 m



130.00 m

51.08 m

63.76 m

53.60 m

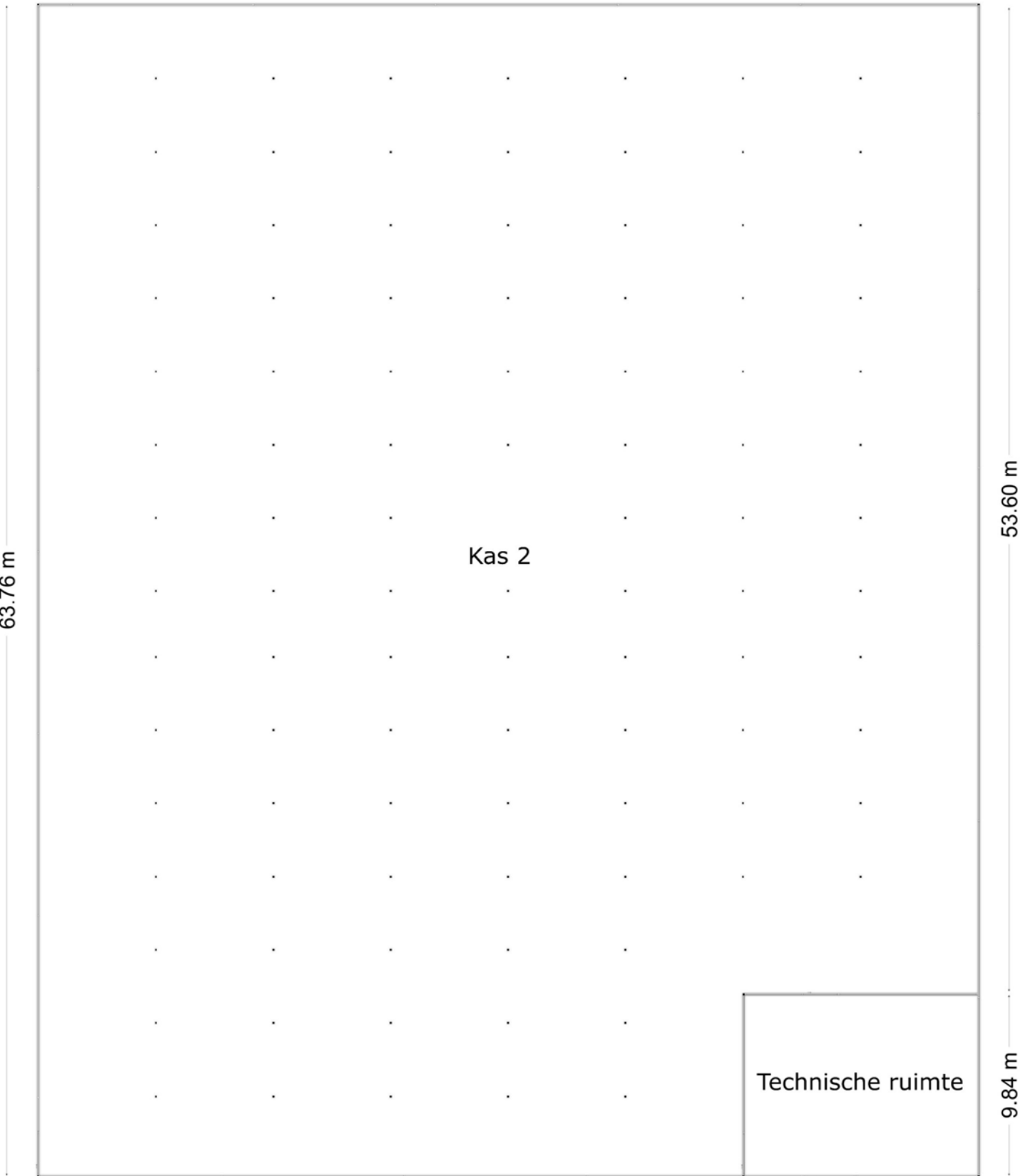
Kas 2

Technische ruimte

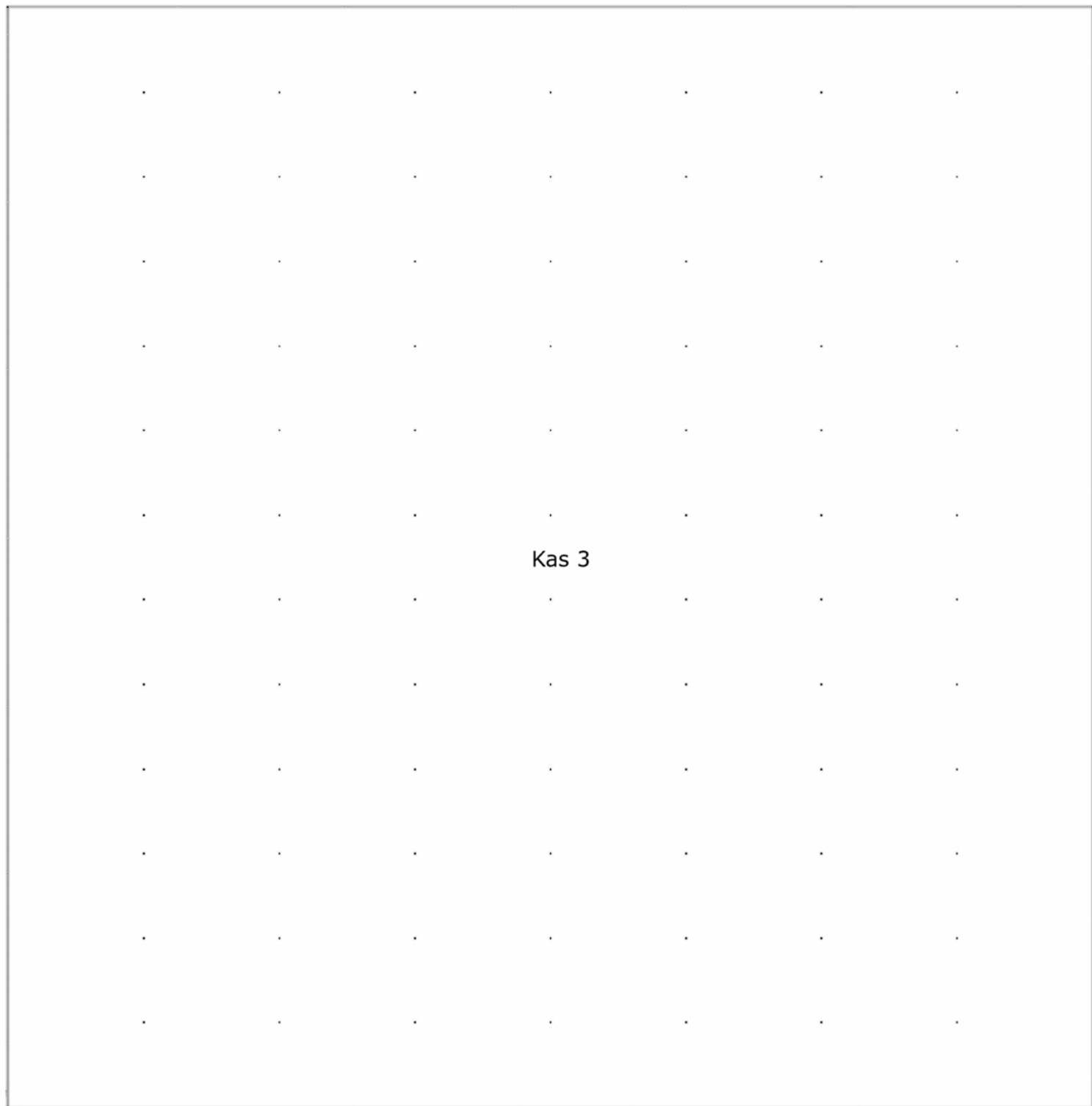
9.84 m

38.19 m

12.70 m



63.89 m



64.88 m





**vanHassel**  
*Gewoonged!*

Zundert en haar kerkdorpen liggen omsloten door prachtige natuurgebieden en staan bekend om haar aardbeien- en boomkwekerijen. De wereldberoemde schilder Vincent van Gogh is hier geboren. Jaarlijks op de eerste zondag van september trekt 's werelds grootste bloemencorso door de Zundertse straten. Het verenigingsleven en de sociale betrokkenheid zijn kenmerkend voor de inwoners van de gehele gemeente.

## Ton Jochems

Sinds 2000 ben ik werkzaam bij Van Hassel Makelaars o.g. als makelaar / taxateur met de specialisaties Wonen, Agrarisch en Landelijk vastgoed, alsmede planschade en onteigening.  
Ik sta u graag te woord via 06-53782780 of [tjochems@vanhasselmakelaars.nl](mailto:tjochems@vanhasselmakelaars.nl)



# Verkoopinformatie

## Bezichtiging

Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Onze verkoper(s), maar ook wij, stellen het daarom op prijs indien u uw bevindingen enkele dagen na de bezichtiging telefonisch of per e-mail aan ons kenbaar wilt maken.

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van de Makelaars (NVM). In deze koopakte wordt tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen standaard een **waarborgsom of bankgarantie** opgenomen van 10% van de koopsom. De definitieve koop komt pas tot stand op het moment dat voornoemde schriftelijke koopakte door zowel koper(s) als verkoper(s) is ondertekend.

## Financiering

Voor een persoonlijk en uiteraard specialistisch advies op het gebied van hypotheek werken wij nauw samen met betrouwbare partners in de regio. Wij verwijzen u graag door.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Indien u in het koopcontract een voorbehoud van financiering wilt (laten) opnemen dan adviseren wij u dit tijdens de onderhandelingen aan ons door te geven.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze.

## Erecode

Als NVM-Makelaar zijn wij ons bewust van het belang van onze functie in het maatschappelijk verkeer. Wij oefenen ons vak naar eer en geweten uit. Zijn betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen. Wij streven naar optimale kwaliteit in onze dienstverlening. In onze communicatie waken wij tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over onze werkwijze, belangen en positie.

## Energielabel

Verkoper dient bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel te overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is.

Voor meer informatie: [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)

## Toelichtingsclausule NEN2580

De verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580.

Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

## Vragen?

Neem dan telefonisch contact met ons op via 076-5975900 / 0165-348545 of [og@vanhasselmakelaars.nl](mailto:og@vanhasselmakelaars.nl). Schroom niet om binnen te lopen in ons kantoor te Zundert of Rucphen.



### Over ons

Van Hassel Makelaars o.g. is sinds 1992 actief in de regionale woningmarkt. Wij zijn uitgegroeid tot één van de toonaangevende vastgoedspecialisten in de regio Zundert/Rijsbergen/Rucphen/Etten-Leur en omgeving. Onze dienstverlening kenmerkt zich door een persoonlijke en actieve benadering.

Met ons enthousiaste team van inmiddels 14 medewerkers streven wij ernaar om de aan- of verkoop van uw huis voor u zonder zorgen te laten verlopen. Een missie waarin wij inmiddels 25 jaar slagen.

### Ons kantoor

Van Hassel Makelaars o.g. is een middelgroot, veelzijdig en goed bereikbaar makelaarskantoor wat al geruime tijd aangesloten is bij de branchevereniging NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

We zijn als regiospecialisten al jarenlang actief in de bestaande woningmarkt, nieuwbouw, bedrijfspanden, agrarisch en landelijk vastgoed.

Onze taxateurs letten bij het taxeren van de woning of andere objecten op alle aspecten, die van invloed kunnen zijn op de waarde, zoals locatie, inhoud, bouwjaar, kwaliteit, bouwkundige- en onderhoudsstaat en courantheid. De bevindingen worden weergegeven in het taxatierapport.

### Onze vestigingen

Van Hassel Makelaars o.g. heeft twee vestigingen. In Zundert en Rucphen zijn kantoren gevestigd en in Rijsbergen is een kijketalage met ons aanbod gevestigd.



#### Kantoor Zundert

Molenstraat 50, 4881 CS Zundert  
Tel.: 076-5975900

**Open:** Maandag tot en met vrijdag  
van 8.30 uur tot 17.30 uur  
Zaterdag van 9.30 uur tot 12.30 uur



#### Kantoor Rucphen

Raadhuisstraat 19, 4715 CB Rucphen  
Tel.: 0165-348545

**Open:** Woensdag tot en met vrijdag  
van 9.30 uur tot 13.00 uur en van  
13.30 uur tot 17.00 uur



#### Etalage Rijsbergen

Sint Bavostraat 33, 4891 CG Rijsbergen  
Tel.: 076-5975900

***Wij adviseren u om tijdens de openingstijden vooraf een afspraak te maken, onze makelaars kunnen bezet of afwezig zijn in verband met afspraken buiten de deur. Buiten onze openingstijden zijn wij op afspraak geopend.***