



MEEDHUIZEN

Meedhuizerweg 1 A

Schelhaas
uw betrokken makelaar



Griendtsveenweg 27, 7901 EB Hoogeveen - 0528 - 264007 - info@schelhaas.com - www.schelhaas.com

Welkom bij Schelhaas

Agrarisch onroerend goed aan- of verkopen doe je niet iedere dag. Het is een complex proces, dat begrijpen wij heel goed. Gelukkig doen wij het vaker en mogen wij ons na méér dan 50 jaar dé specialisten van het buitengebied noemen.

Ons aanbod in agrarisch vastgoed varieert van cultuurgrond, melkveebedrijven, akkerbouwbedrijven, pluimveebedrijven, varkensbedrijven, vleeskalverenbedrijven, (glas)tuinbouwbedrijven en paardehouderijen.

Het agrarisch onroerend goed dat wij aanbieden valt voornamelijk binnen Noord- Nederland, in de provincies Drenthe, Groningen, Friesland en de kop van Overijssel. Voor agrarische en landelijk wonen objecten in deze regio bent u bij Schelhaas Makelaardij aan het juiste adres.

Wij helpen u graag bij het tot stand komen van een mooi koop. Houdt daarbij wel rekening met het feit dat wij in eerste instantie de belangen van onze klant, de verkoper, behartigen. Door een eigen aankoopmakelaar mee te nemen kan je ook door een professional worden bijgestaan. Kijk gerust eens op de website van de NVM om een geschikte collega te vinden.

Uw makelaar-taxateur Agrarisch & Landelijk vastgoed:

Roy Kregel

r.kregel@schelhaas.com

06-21 56 24 27



Inhoud

- 4** Het bedrijf
- 6** Ligboxenstal
- 18** Landbouwgronden
- 26** De woning
- 38** Hoe nu verder?
- 34** Ons team



Het bedrijf

In het landelijke buitengebied nabij Meedhuizen en Delfzijl mogen wij u namens onze opdrachtgever dit vrij gelegen en destijds nieuw opgezet melkveebedrijf met kaasmakerij te koop aanbieden. Het bedrijf ligt buiten de 25 km zone van stikstofgevoelige natura 2000 gebieden.

Het bedrijf ligt midden in de eigen landerijen, goed bereikbaar via een oprijlaan met lindebomen en een aansluitende boomgaard met hoogstam vruchtbomen. De ruime bedrijfswoning met een aangebouwde kaasmakerij en verkoopwinkel is goed onderhouden. De royale ligboxenstal is verbonden met de woning en is voorzien van 121 grootvee boxen achter de melkstal en aan de andere zijde van de voergang 77 ligboxen, waarvan 38 grootvee en 39 jongvee > 1 jaar. In dezelfde stal is nog ruimte om 48 grootveeboxen te realiseren. Het bedrijf kenmerkt zich door korte looplijnen, verschillende doorkijken, een betonpad van oost naar west en alle gebouwen van zuid naar noord. Al met al een prachtig gelegen bedrijf.

Dit melkveebedrijf kenmerkt zich door de schitterende en ruime ligging. Het geheel heeft een mooie ruime en goed bereikbare huiskavel van ca. 45 hectare, totaal groot 46.42.87 hectare. De huiskavel is via de openbare weg op acht plekken goed bereikbaar.

Daarnaast kan het bedrijf worden uitgebreid met een veldkavel van ca. 15 hectare, deze veldkavel wordt separaat aangeboden en is van een andere eigenaar.

Voor wie een passie heeft voor kaas en droomt van een eigen kaasmakerij, deze locatie biedt u een uitgelezen kans. De eigenaren hebben jarenlang kaas gemaakt en deze ondermeer verkocht aan de kaasgroothandel en vanuit de eigen winkel. Ook werden veel educatie groepen ontvangen. Momenteel is de kaasmakerij niet meer in bedrijf. De ruimte en apparatuur is hiervoor nog aanwezig.





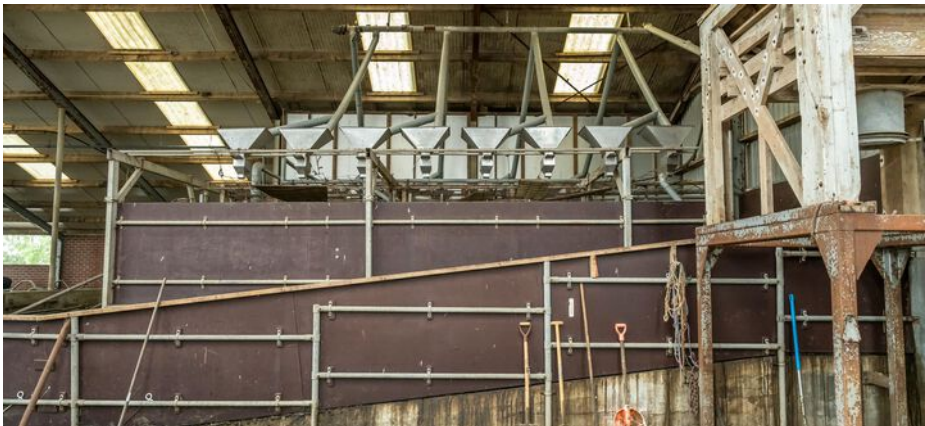
*Een vrij gelegen melkveebedrijf met
kaasmakerij*

Ligboxenstal

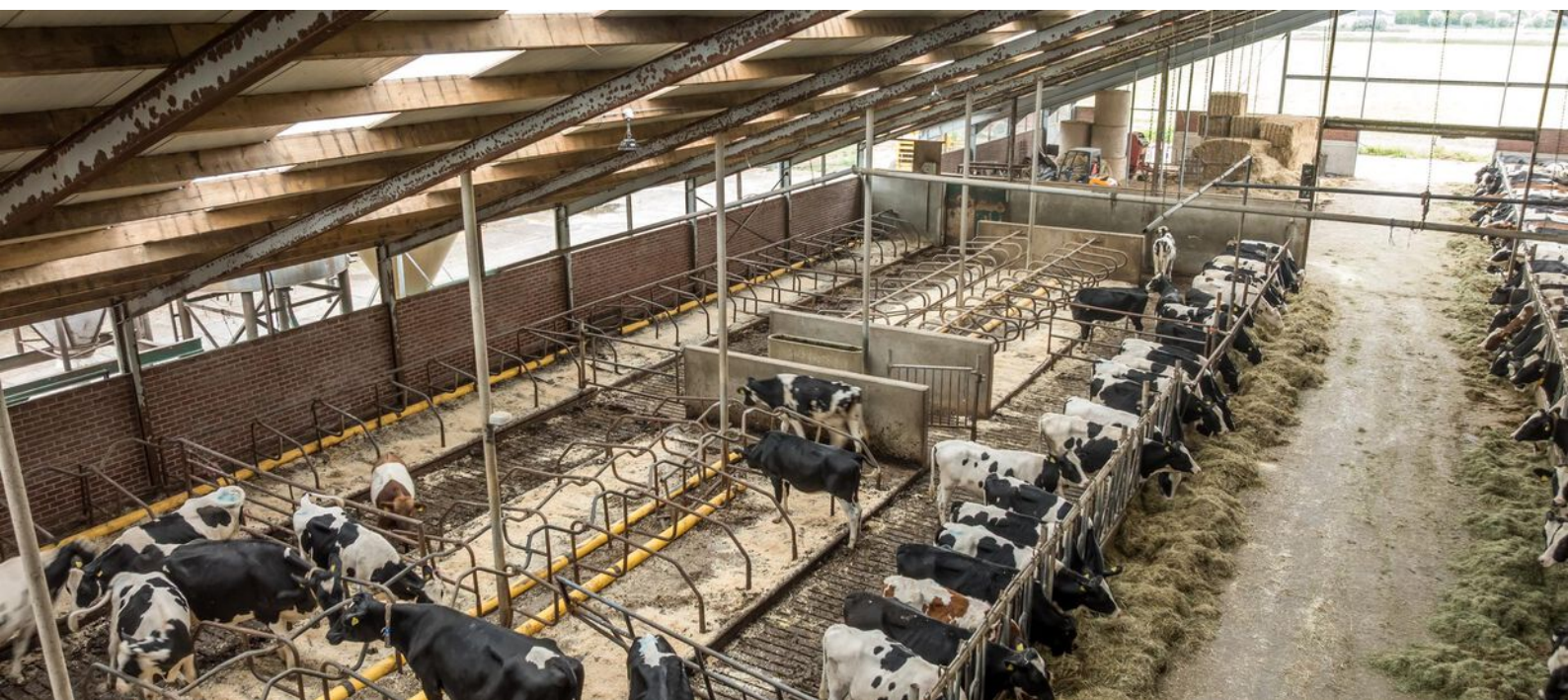
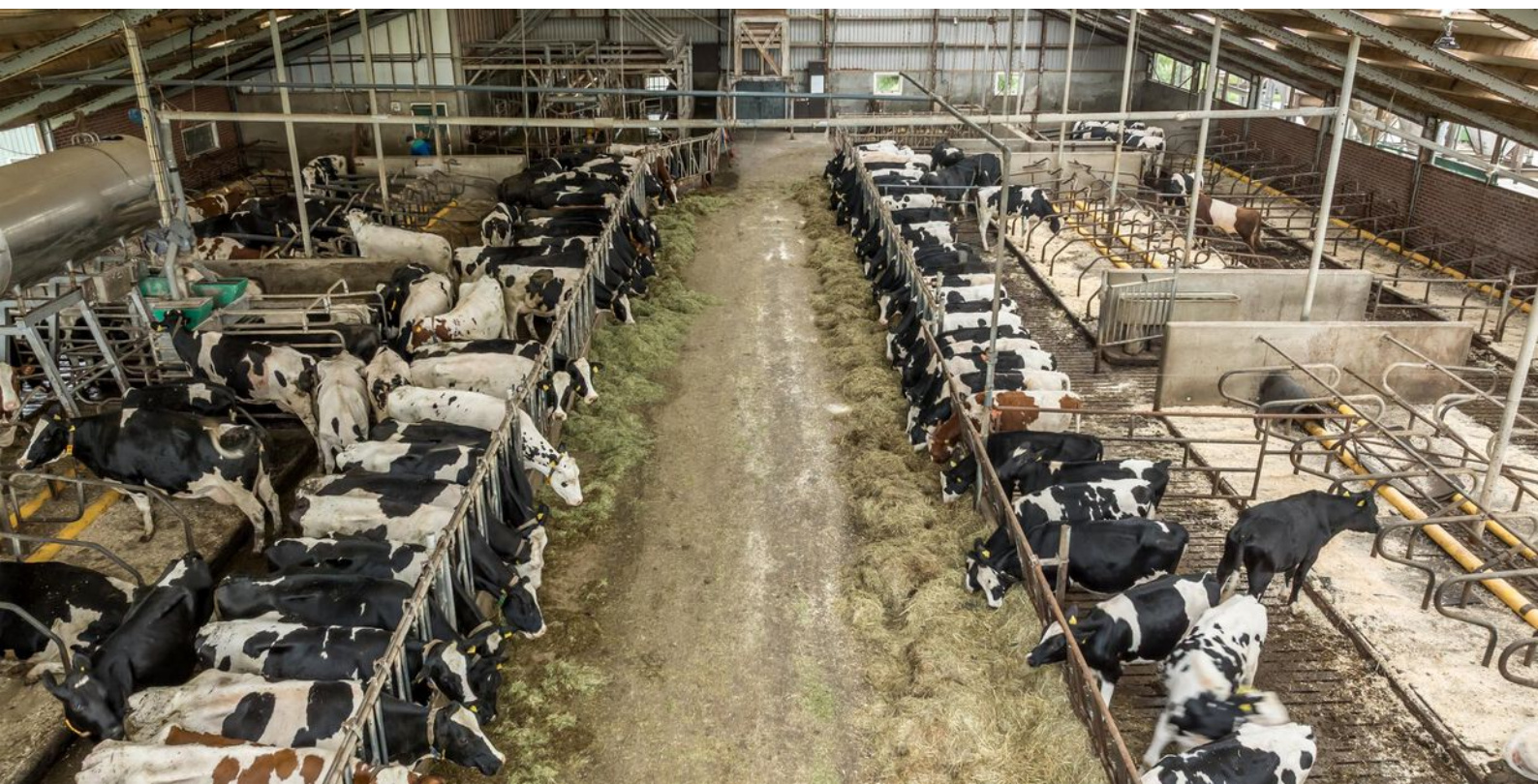


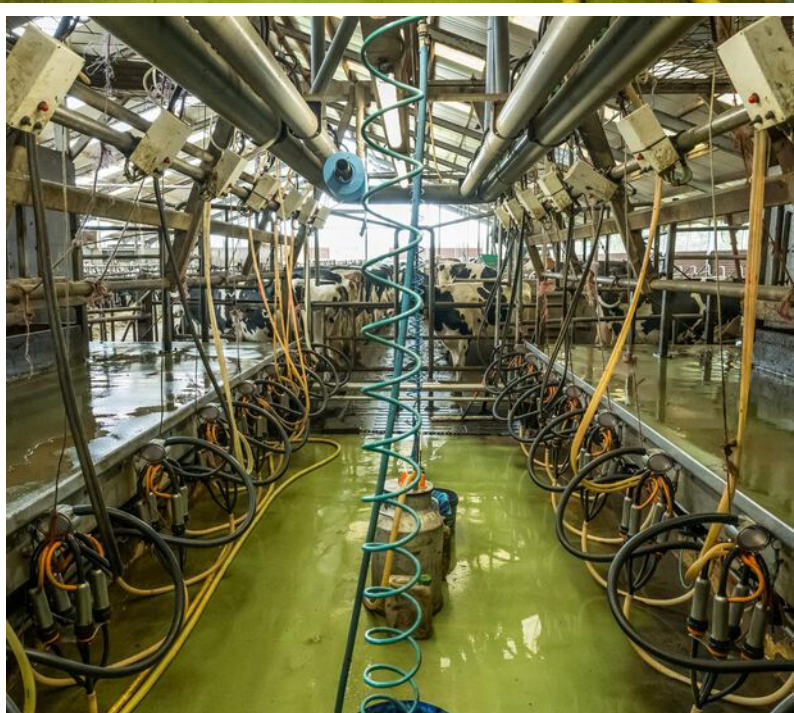
Indeling:

- 2 x 8 melkstal (Surge, bouwjaar 1999) met verhoogde stand voor de melkkoeien.
 - 10.000 liter melktank.
 - 121 grootvee boxen, achter de melkstal.
 - 77 boxen, grootvee en jongvee > 1 jaar
 - Ruim strophok en separatuieruimte aan de voorzijde.
 - Mestkelders van gestort beton, deels onderkelderd (1999) en deels uitgevoerd met dichte vloeren en mestschuif (Aanbouw van 2018)
 - Totaal mestopslagcapaciteit onder stal is circa 2.340 m³.
- optioneel is in dezelfde stal nog ruimte om 48 grootvee boxen te realiseren.











Kaasmakerij:

- De capaciteit van de kaasmakerij bedraagt 3.200 liter melk per ronde.
- Ruime koelruimte met stelling voor het bewaren en rijpen van geproduceerde kaas.

Ruwvoeropslag:

Er zijn twee sleufsilo's aanwezig:

1. 12.5 meter breed, 40 meter lang, 2 meter hoog
2. 7 meter breed, 40 meter lang, 1 meter hoog

Naast de sleufsilo's is een verhard terrein met gebroken puin, geschikt voor de opslag van ronde balen.

Mestbassin:

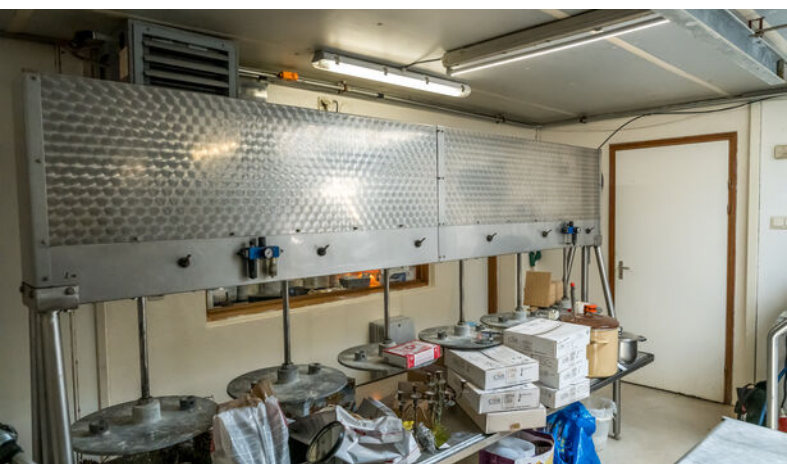
Achter op het erf en naast de sleufsilo's ligt een mestbassin van 2015 met een inhoud van ca. 1.600 m³. De mest wordt met bovengrondse slangen overgepompt in het bassin. In juni 2025 is het bassin goedgekeurd voor gebruik voor een periode van 5 jaar.

Duurzaamheid:

Op de ligboxenstal liggen 12 zonnepanelen met een vermogen 5.340 Wp, De stroom kan tijdelijk worden opgeslagen in een 10 kwh batterij.

Energie label: A









Werktuigenberging

Werktuigenberging en jongveeverblijf:

Deze openfront werktuigenberging is opgetrokken met stalen spanten, houten gordingen en damwandprofielplaten.

- 19 boxen voor jongvee tot ca. 1 jaar.
- 2 ruime strohokken.
- Mestkelder van circa 52 m³.
- Overige ruimte is werktuigenberging en werkplaats.

Aan de zijkant van de werktuigenberging is ruimte voor iglo's voor het houden van jongvee tot 3 maanden, met gierafoeren naar de mestkelder.

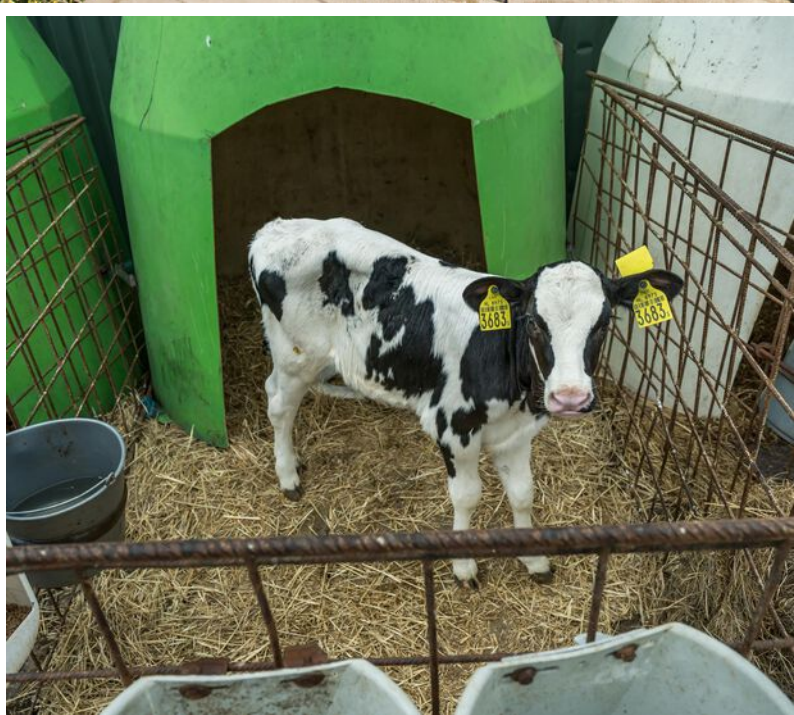
Krachtvoer en kunstmestsilo's:

Op het terrein zijn meerdere (deels wat oudere) krachtvoer silo's aanwezig, totaal 10 stuks voor o.a. krachtvoer, kunstmest en bijproducten.

Nutsvoorzieningen:

- Elektriciteit / (kracht)-stroom aanwezig: 3 x 160 AMP (100 KVA met in pandige trafo).
- Aansluiting voor noodstroom aggregaat.
- Gasaansluiting.
- Wateraansluiting.
- Internet & TV via digitale ontvanger.
- Aangesloten op een IBA.





Landbouwgrond

Rondom de boerderij ligt een prachtige en goed ontsloten huiskavel van ca. 45 hectare, kleigrond met een hoog opbrengend vermogen en uitermate geschikt voor beweiding. De percelen zijn uitstekend ontsloten via het erf en de openbare wegen. De grond is grotendeels gedraineerd.

In het perceel liggen 2 Wierden. Deze zijn beschermd als monument. Deze gedeelten mogen wel worden geploegd en bewerkt echter de aanleg van drainage is echter niet toegestaan hetgeen ook niet nodig is.

In overleg is in de nabije omgeving van het melkveebedrijf ca. 15 hectare extra landbouwgrond te koop. Deze veldkavel ligt op c.a. 1.5 kilometer afstand van het melkveebedrijf en bestaat eveneens uit een goed ontsloten perceel kleigrond en is van een ander eigenaar.

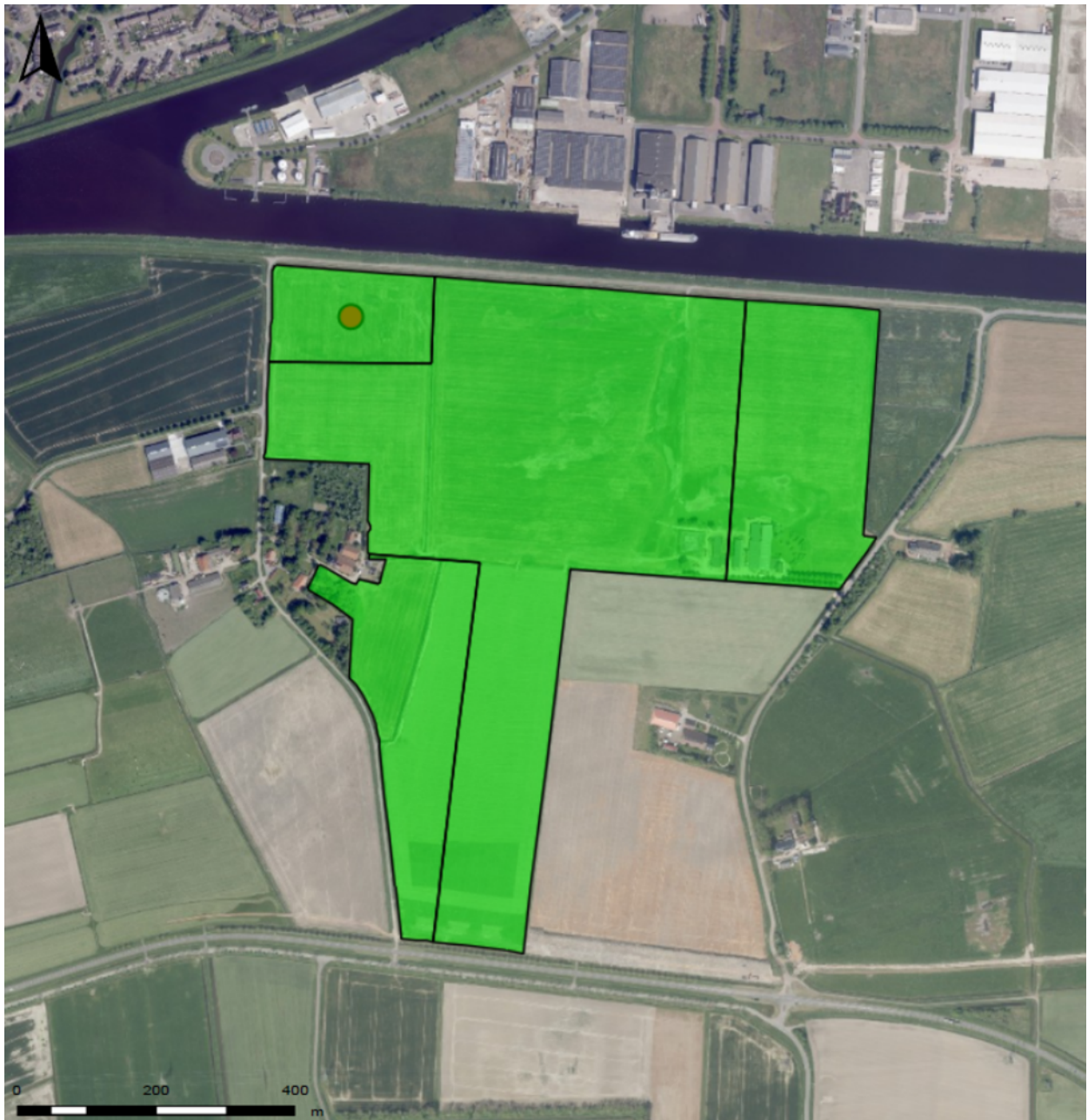
De grondsoort betreft mooie vruchtbare kleigronden. Op de bodemkaart worden de gronden aangeduid als: Knippoldervaaggronden; zware klei, profielverloop 3, Knippige poldervaaggronden; klei, profielverloop 3, Kalkarme drechtaaggronden; zware klei, profielverloop 1

Twee percelen kenmerken zich door een lage en hoge Wierde en zijn gedeeltelijk beschermd en als Rijksmonument opgenomen in het register van rijksmonumenten, welke als kwalitatieve verplichting zal overgaan op een toekomstige koper. Aan de zuidkant van de huiskavel is een leidingen tracé welke recent is voorzien van extra kabels en leidingen.

In de huiskavel en aan de kant van Amsweer ligt nog een klein perceeltje bosgrond van ca. 2.800 m², hier heeft een voormalige boerderij gestaan.



Overzichtskaart







Vergunning

Bestemming:

Het bedrijf en de landerijen vallen onder het bestemmingsplan Buitengebied-Zuid van de gemeente Delfzijl, vastgesteld 19-12-2013.

De bedrijfslocatie en de huiskavel hebben de bestemming:

-Agrarisch-wegdorpenlandschap

-Waarde – Archeologie 1

-Waarde – Archeologie 2

-Waarde – Archeologie 4

Vergunning:

Het bedrijf ligt buiten de 25 km zone van stikstofgevoelige natura 2000 gebieden.

Provincie Groningen:

De Provincie Groningen heeft in brieven van 13 april en 10 december 2023, en dus nog voor de latere aanwijzing van de hexagonen in de Waddenzee in oktober 2024, een beoordeling gegeven over de legalisatie van de PAS-melding.

In deze brieven staat de volgende beoordeling:

Vanwege de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied kan alleen stikstofdepositie tot significant negatieve effecten leiden. Aangezien de destijds door u gemelde activiteiten niet tot een te meten stikstofdepositie leiden op enig voor stikstofdepositie gevoelig en (bijna) overbelast Natura 2000-gebied is er voor deze activiteiten op dit moment geen Wnb-vergunning benodigd.

Melding Activiteitenbesluit Milieubeheer d.d. 24 april 2017:

Op 24 april 2017 is er een melding Activiteitenbesluit Milieubeheer ingediend. De melding is ingediend voor het houden van 186 stuks melk- en kalfkoeien van 2 jaar en ouder en 121 stuks vrouwelijk jongvee jonger dan 2 jaar. De maximale ammoniakemissie is 2.848,4 kilogram per jaar.

PAS-melding d.d. 21 maart 2017:

Op 21 maart 2017 is er een PAS-melding ingediend voor de locatie. De melding is ingediend voor het houden van 186 stuks melk- en kalfkoeien van 2 jaar en ouder en 121 stuks vrouwelijk jongvee jonger dan 2 jaar. De maximale ammoniakemissie is 2.848,4 kilogram per jaar.

Overig

Samenvatting vergunning:

- 135Melk- en kalfkoeien van 2 jaar en ouder, overige huisvestingssystemen
- 51Melk- en kalfkoeien van 2 jaar en ouder, Ligboxenstal met sleufvloer met in doorsteken, wachtruimte en doorlopen.
- 121Vrouwelijk jongvee jonger dan 2 jaar, overige huisvestingssystemen.

De maximale ammoniakemissie is 2.848,4 kilogram per jaar.

Voor het melkveebedrijf is recent een stikstofscan uitgevoerd door Rombou. De analyse van de vergunde situatie is beschikbaar voor geïnteresseerde partijen.

Fosfaatrechten:

Ter overname worden aangeboden: 6878,35 kg bruto fosfaatrechten.







De woning

De bedrijfswoning is traditioneel gebouwd in 1999, opgetrokken met een geïsoleerde spouwmuur, fundering op heipalen en gedekt met dakpannen met twee dakkapellen. Voor de woning liggen vijf ruime parkeerplaatsen. De woning is deels voorzien van houten kozijnen en deels van kunststof, alles met dubbele beglazing. De woning wordt verwarmd middels de Cv-installatie met vloerverwarming, gashaard en radiatoren.

In het kader van de versterkingsmaatregelen van het Rijk (NCG) is in 2025 de bovenverdieping volledig vernieuwd en is het schilderwerk aan de buitenzijde opnieuw gedaan.

Indeling:

Begane grond: Hal/entree, woonkamer, ruime woonkeuken, kantoor, toilet, royale ontvangstruimte c.q. winkelruimte.

Verdieping: Vijf ruime slaapkamers, een badkamer met toilet, en een royale zolder te bereiken middels vlizotrap.

De woning is via een tussenlid verbonden met de ligboxenstal. In dit tussenlid bevindt zich een dubbele garage en een ruime, volledig ingerichte kaasmakerij met vaste en functionele inventaris welke ter overname wordt aangeboden. De kaasmakerij is op dit moment niet meer in gebruik. Eventueel geïnteresseerden kunnen deze activiteiten met een aantal aanpassingen weer opstarten.

De fraai aangelegde tuin rondom de bedrijfswoning sluit naadloos aan bij het omliggende Groninger landschap en is beplant met diverse fruitbomen, meidoornhagen en streek eigen struiken.

Het royale erf met aangelegde tuin is opgezet in een karakteristiek Groninger landschapsstijl en ontworpen door een landschapsarchitect.

















Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.groland.nl

Plattegrond



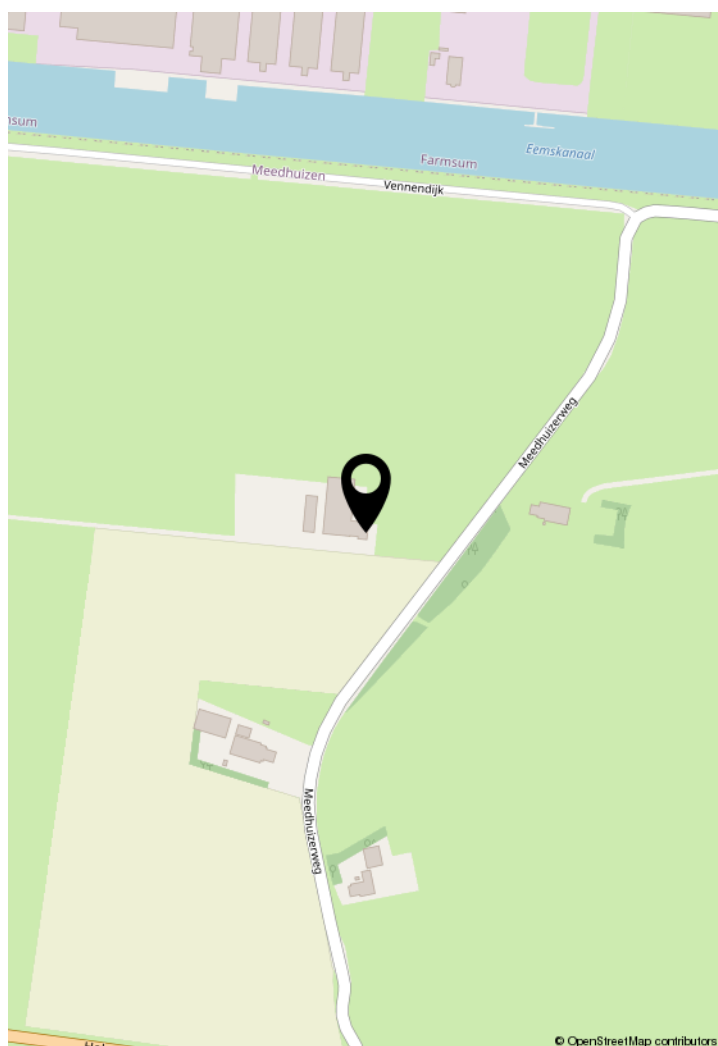
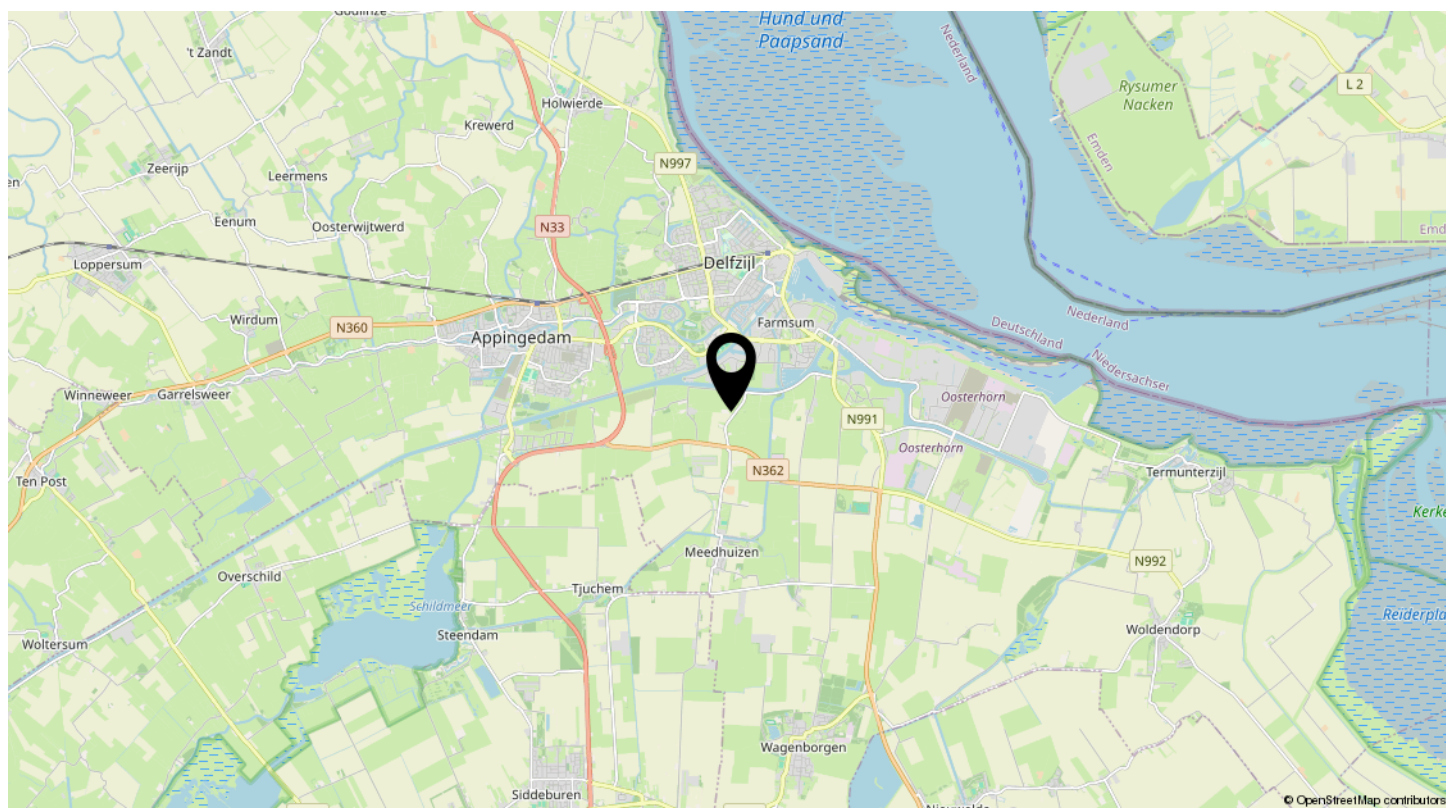
Extra grond



Geoweb kaart extra grond



Locatie



*Gelegen in het
buitengebied nabij
Meedhuizen en
Delfzijl*



Wonen en werken in Meedhuizen



Het dorp Meedhuizen, ligt ten zuiden van Delfzijl, en in het noordoosten van de provincie Groningen.

Deze streek kenmerkt zich door open agrarisch landschap, brede kavels, vruchtbare zeeklei en een goede bereikbaarheid via de nabijgelegen N362 en N33.

Het gebied is aantrekkelijk voor zowel intensieve melkveehouderij als kleinschalige verwerking en verbreding.

Voorzieningen zoals winkels, scholen en zorginstellingen bevinden zich op korte afstand in Appingedam, Delfzijl en Loppersum.



Nadere informatie

Deze brochure en alle andere verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg of tot het doen van een bieding. Daarbij maken wij u erop attent dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Een verkoop komt niet eerder tot stand nadat over alle relevante punten overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht

Conform de algemene verkeersopvattingen heeft een koper een eigen onderzoeksplicht ter zake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn, zoals bijvoorbeeld: bestemmingsplannen, structuurvisies, milieuvergunningen, Nb-vergunning en dergelijke, maar ook de bouwtechnische staat en eventuele (bodem)verontreiniging. Raadpleeg uw eigen makelaar.

Meldplicht

Wij als verkopende makelaars hebben, net als de verkopers "meld"plicht. Dat wil zeggen dat wij, samen met de verkopers, melden wat wij weten.

Bezichtigingen

Bezichtiging van agrarische objecten en het betreden van cultuurgrond vindt uitsluitend plaats na afspraak met Schelhaas Makelaardij. Een makelaar mag doorgaan met bezichtigen als er al wordt onderhandeld. De eerste bieder hoeft niet meteen de beste te zijn, daarom gaan bezichtigingen door.

Vraagprijs

De vraagprijs is slechts een voorstel voor het doen van een bieding en kan op ieder moment worden aangepast.

Bieden

Wanneer u en/of echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner/vennoot/maat/bestuurder(s), een bod wilt uitbrengen op een object, verzoeken wij u het bod en de ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld financiering) schriftelijk mede te delen via emailadres: info@schelhaas.com. Schelhaas Makelaardij behoudt het recht voor om in overleg met verkoper(s) de biedingsprocedure tussentijds aan te passen.

Onderhandeling

U bent pas in onderhandeling wanneer de verkopende makelaar een tegenvoorstel doet of u nadrukkelijk aangeeft dat u in onderhandeling bent. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar u aangeeft dat hij/ zij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Voorbehouden

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat direct bij de bieding kenbaar te maken.

Koopovereenkomst en waarborgsom - bankgarantie

Een koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn geworden over alle zaken die voor de koop van toepassing zijn (bijvoorbeeld: prijs, splitsing koopsom, ontbindende voorwaarden, opleveringstermijn en juridische levering.). Door Schelhaas Makelaardij zal de koop schriftelijk in een koopovereenkomst worden vastgelegd. Hierin kan o.a. opgenomen worden, de verplichting voor koper tot het storen van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie ter grootte van tien procent van de koopsom.

Overdrachtsbelasting

Denk ook aan de verschillende tarieven overdrachtsbelasting. Zo werkt de fiscus op dit moment met een laag tarief overdrachtsbelasting op woningen en een hoog tarief op onder andere agrarische grond met - gebouwen, bedrijfsonroerend goed en recreatief vastgoed. In veel gevallen kan de landbouwwijstelling worden toegepast op de aankoop van percelen cultuurgrond. Ook is het soms mogelijk om een agrarisch bedrijf mee te laten draaien in een kavelruil.

Cliëntenonderzoek

In het kader van de wet ter voorkoming van witwassen en terrorisme Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (hierna: Wwft) dient de verkoopmakelaar zowel zijn opdrachtgever als de wederpartij van zijn opdrachtgever aan een cliëntenonderzoek te onderwerpen. Wanneer u het onroerend goed wenst te kopen bent u verplicht om de in het kader van het cliëntenonderzoek benodigde gegevens te verstrekken. Het is niet mogelijk om een koopovereenkomst te sluiten wanneer het cliëntenonderzoek niet is voltooid of wanneer uit het cliëntenonderzoek blijkt dat het sluiten van de koopovereenkomst – gelet op het in de Wwft bepaalde – een onacceptabel risico oplevert.

Tot slot - disclaimer

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld, mede aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens. Ten aanzien van de juistheid daarvan kan door Schelhaas Makelaardij B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Ons team

Maak kennis met de gezichten van team Schelhaas, een professioneel team met passie voor en ervaring in het vak. Ons makelaarskantoor, gevestigd in Hoogeveen, wordt gerund door een gedreven team. Wij helpen u graag op een persoonlijke manier én met enthousiasme om uw wensen op het gebied van agrarisch vastgoed en landelijk wonen aan te pakken. Met succes en al meer dan 50 jaar ervaring. Ons team bestaat uit opgeleide medewerkers die u graag van dienst zijn met hun expertise. Bovendien is ons makelaarskantoor aangesloten bij de branchevereniging NVM. Hierdoor bent u er zeker van dat de kwaliteit van onze diensten gewaarborgd blijft.



50 jaar Schelhaas Makelaardij

Schelhaas makelaardij is al 50 jaar specialist op het gebied van landelijk wonen en agrarisch vastgoed en is actief in heel Noord-Nederland.

Inmiddels zijn wij gegroeid naar een kantoor met 15 enthousiaste en betrokken medewerkers met ieder zijn of haar eigen kennis, ervaring en achtergrond. Wij hebben ons team de afgelopen jaren versterkt met jonge medewerkers die ervoor willen gaan. Samen met de ervaren makelaars vormen we een sterk en hecht team die intensief met elkaar samenwerken en scherp houden.

Als vastgoed deskundigen en taxateurs blijven wij uiteraard continu op de hoogte van alle ontwikkelingen om u zo goed mogelijk te kunnen adviseren.

Graag staan wij voor u klaar met al onze expertise. Uiteraard zijn wij daarbij altijd onafhankelijk en staan we voor uw belangen.

Kortom, Schelhaas Makelaardij:
Uw betrokken makelaar





Bent u al verkocht?

Noteer hier uw vragen en/of opmerkingen over de
woning en plan een bezichtiging in 0528 - 264007

Schelhaas

uw betrokken makelaar

Betekenis 'betrokken'

be•trok•ken (bijvoeglijk naamwoord)

- 1** ermee gemoeid zijnd; ermee belast: de betrokken makelaar
- 2** zich persoonlijk voor iets verantwoordelijk voelend:
ons kantoor bestaat uitsluitend uit betrokken medewerkers

be•trek•ken

- 1** erbij halen: bij iets betrokken zijn (a) er deel van uitmaken;
(b) zich er emotioneel mee verbonden voelen
- 2** gaan bewonen: een nieuwe woning betrekken



Griendtsveenweg 27, 7901 EB Hoogeveen
0528 - 264007 - info@schelhaas.com

www.schelhaas.com