



De Koning & Partners

Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige



Rijnsaterwoude, Herenweg 12B – 12C

Agrarisch erf met 800 m² schuren/loodsen

Totaal groot ca. 8.500 m².



Oosteinde 32
3466 LB Waarder (ZH)
T 0348 – 502 224
info@koningp.nl
www.koningp.nl

Aan- en verkoop
Productierechten
Onteigeningszaken
Emigratiebegeleidingen
Taxaties - Adviezen
Financieringen
Mediation

Rijnsaterwoude, Herenweg 12B – 12C

**Agrarisch erf met 800 m² schuren/loodsen.
Totaal groot ca. 8.500 m².**

Op een landelijke locatie aan de Herenweg in Rijnsaterwoude bieden wij aan:
een agrarisch erf met diverse opstallen op een perceel van circa 8.500 m².
Een plek met ruimte, rust en mogelijkheden voor wie op zoek is naar een functioneel erf in het Groene Hart.

Het geheel bestaat uit meerdere agrarische opstallen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 800 m². De gebouwen zijn geschikt voor opslag, hobbymatig gebruik of agrarische activiteiten.

De ligging is gunstig: centraal tussen Alphen aan den Rijn, Nieuwveen en Leimuider, met goede ontsluiting richting de N207 en de A4. Het omliggende landschap wordt gekenmerkt door weilanden, sloten en karakteristieke lintbebouwing — een typisch Hollands polderbeeld.





Omschrijving

Agrarisch erf bestaande uit loods, schuur, open loods (ca 800 m²), verhard terrein en gras.
Totale oppervlakte ca. 8.500 m²



Loods/veestalling

Bouwjaar: omstreeks 1980

Afmeting: ca. 24 x 7.5 meter = ca. 180 m²

Gebouwd van steen met deels open front, voorzien van windbreekgaas voor natuurlijke ventilatie. ABC golfplaten dak, dragende constructie van stalen spanten.

Dakgoot hoogte voorzijde: 2,75 meter

Dakgoot hoogte achterzijde: 2,30 meter





Opslagloods

Bouwjaar: omstreeks 1968

Afmeting: ca 20 x 20 = ca. 400 m²

Dakgoot hoogte: 2.00 meter

Inrijdeur: ca. 4 meter breed en ca. 4.50 meter hoog.

Fundering: op poeren

In gebruik als opslagruimte, garage en als machineberging.

Gebouwd van steens metselwerk, voorgevel met een stenen voet en houten opbouw, ABC golfplaten dak, draagconstructie stalen spanten, vloer deels beton en deels onverhard.

Aan de voorzijde bevindt zich een overheaddeur en schuifdeur (4 meter breed en 4,50 meter hoog) tevens zijn er verschillende loopdeuren aanwezig. Aan de noordelijke zijgevel zijn kozijnen met ramen geplaatst. Hier is een inwendige garage gerealiseerd met houten aftimmering en isolatie.





Berging

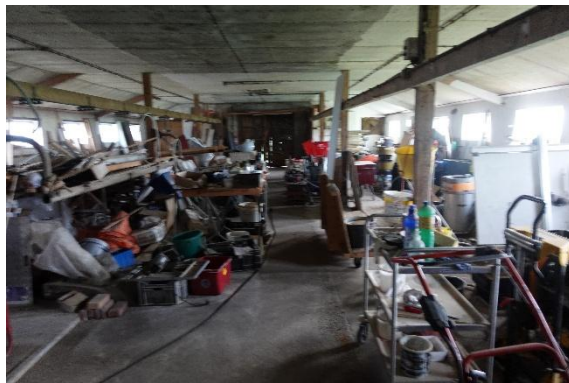
Bouwjaar: omstreeks 1968

Afmeting: ca. 22 x 10 meter = ca. 220 m²

In gebruik als opslagruimte en werkplaats.

Gebouwd van steens muren, abc golfplaten dak, houten spanten, betonnen vloer en asbesthoudende plafondplaten aanwezig.

Voorin het gebouw bevindt zich het voormalige melk- en tanklokaal, dat als enig onderdeel onderheid is. Deze ruimte is momenteel ingericht als werkplaats en voorzien van een houtkachel.



Agrarisch erf en ondergrond

Ca. 8.500 m² en ondergrond behorende bij de agrarische gebouwen.

Bodemloket

Heeft informatie over dit perceel van 2004 niet urgent zie Homeshow.



Ontsluiting

Ontsluiting van het erf verloopt middels een erfdienstbaarheid / recht van weg over het voorliggende pad en de brug naar de openbare weg Herenweg.

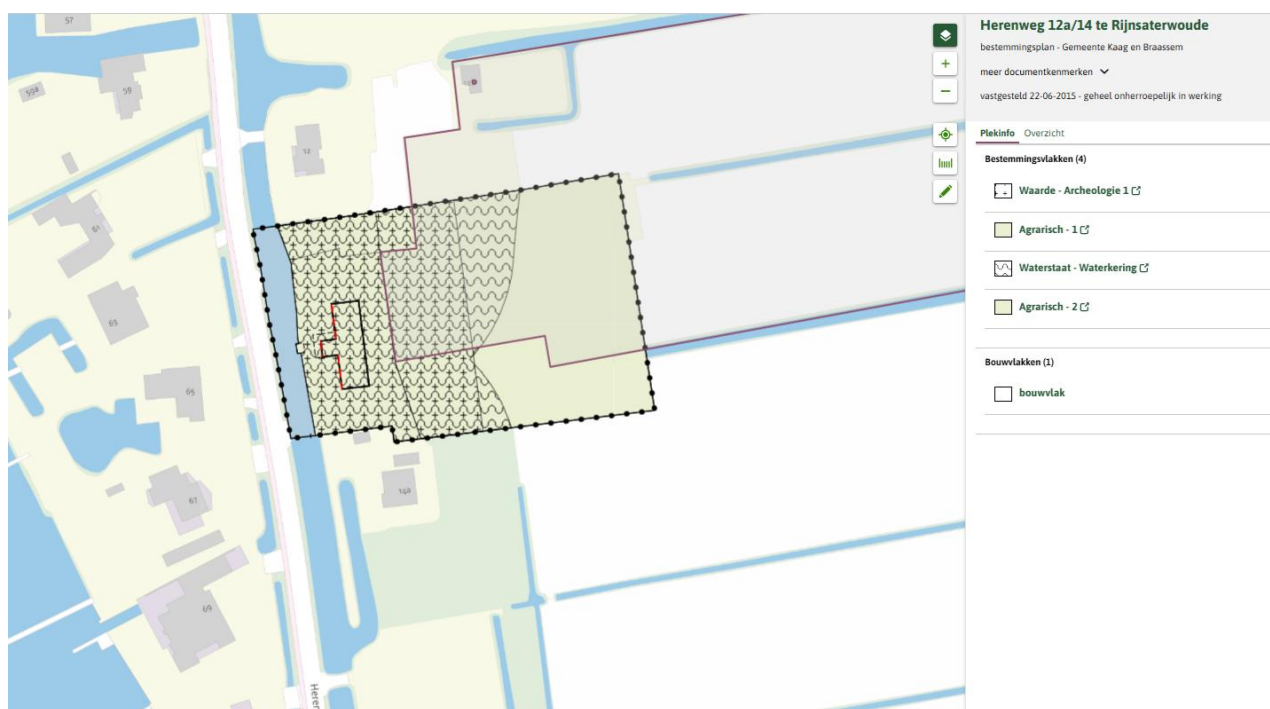


Bestemming

Het erf en de gebouwen is gelegen in het bestemmingsplan: Herenweg 12a/14 te Rijnsaterwoude.

De geldende bestemming betreft:

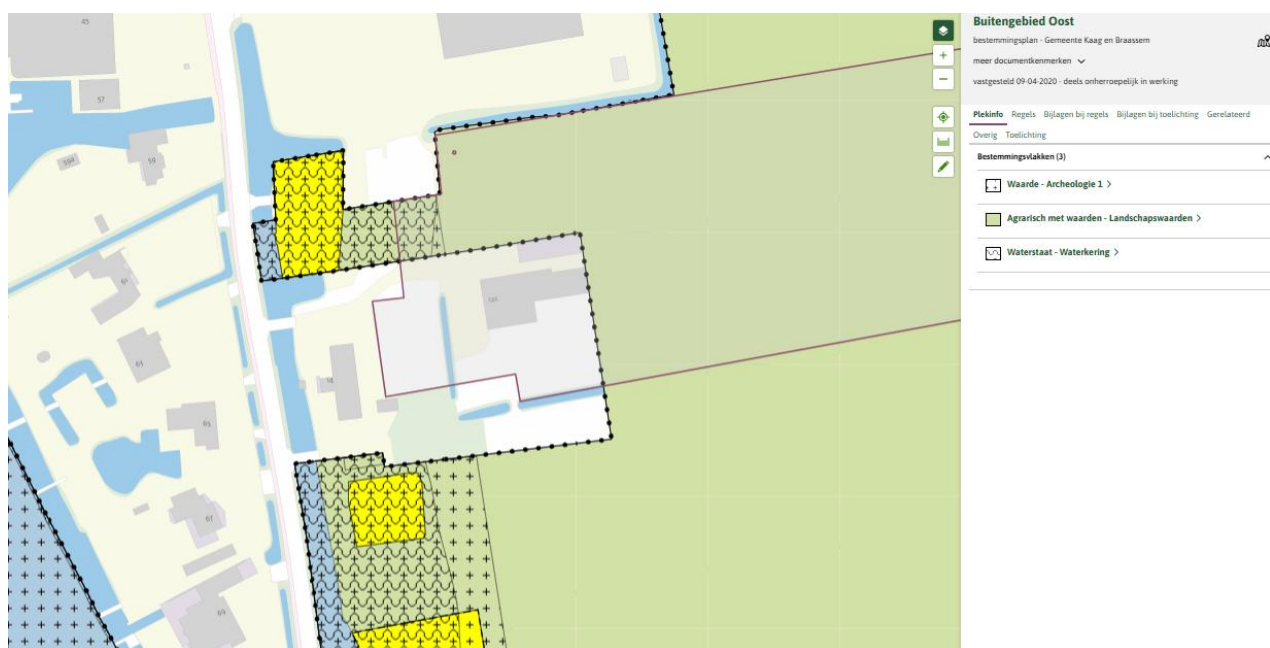
- * Enkelbestemming agrarisch – 2
- * Bouwvlak
- * Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie 1
- * Dubbelbestemming: Waterstaat – Waterkering



De landbouwgrond is gelegen in het bestemmingsplan: Buitengebied Oost.

De geldende bestemming betreft:

- * Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Landschapswaarden
- * Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie 1
- * Dubbelbestemming: Waterstaat – Waterkering





Kadastraal bekend

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Rijnsaterwoude	A	2779 gedeeltelijk	Ca. 8.500 m ²

Bron: kadaster d.d. 20 oktober 2025

Nutsvoorzieningen

Elektra, riolering en water.

Vergunning

Het object beschikt niet over een milieuvergunning. Uit dossier blijkt dat er sprake is van een Hinderwetvergunning van 6 januari 1982. De Hinderwetvergunning is van rechtswege komen te vervallen toen de inrichting onder het Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer (besluit) is komen te vallen. De vergunning gold als melding voor het besluit.

Bijzonderheden

- Voor zover er nog een woning (chalet) op het perceel aanwezig is behoort dit niet tot hetgeen verkocht wordt.
- Asbest: Er zijn onder andere asbestdaken en een asbestplafond aanwezig.
- Jacht: Onbekend.
- Verkoper zal op eigen grond een sloot graven als afscheiding.
- In de provincie wordt met regelmaat de Ruimte voor Ruimte regeling toegepast. De hoofdlijn: voor iedere 1000 m² stallen en schuren kun je 1 woning terugbouwen.

Erfdienstbaarheid

Ten behoeve van het aangeboden perceel is een erfdienstbaarheid gevestigd, om te komen en te gaan naar de openbare weg (Herenweg), over het voorliggende pad en brug (kadastraal bekend als Rijnsaterwoude A 2624 en 2623).

Met betrekking tot de erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen.

- a) De weg mag niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van het heersende en de eigenaar van het dienende erf worden verlegd.
- b) De eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf (en het dienende erf) mogen de weg uitsluitend gebruiken:
 - als voetpad voor mens en dier;
 - als rijweg voor personenauto's, kleine vrachtwagens, (motor-)(brom)(snor-)fietsen en alle andere niet-motorische vervoermiddelen.
- c) Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf en alle andere personen die van de weg gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de weg te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de weg als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de weg bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.
- d) Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing of (verandering van aard of bestemming van het heersende erf) blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd voortbestaan.



Prijsindicate

€ 495.000,- k.k

Gunning

Verkoper heeft het recht van gunning voorbehouden.

Homeshow

Meer informatie en relevante documenten vindt u in de homeshow van dit object:
www.herenweg12B-12C.nl. Wachtwoord op te vragen via ons kantoor.

Contactpersoon



De behandeld makelaar is:

A. Ph. (Albert) de Koning
0653 221 088
a.dekoning@koningp.nl

De Koning & Partners Makelaars

Vrijblijvende aanbieding

Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend.

Er is pas sprake van een overeenkomst, op het moment dat de opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van een gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.