ARENDOTTEN agro



Vraagprijs

Op aanvraag

Klaas Kloosterweg West 31 b ROUVEEN

0528-854334
verkoop@arendotten.nl
www.arendotten.nl





KENMERKEN

Melkveebedrijf

NB-vergunning voor:
104 melk- en kalfkoeien
85 stuks vrouwelijk jongvee

Kadastraal oppervlak:
41 ha 23 a 67 ca

Bouwjaren:
Woning 2001
Ligboxenstallen 2000/2010
Jongveestal 2005
Werktuigenberging 2001

Duurzaamheid:
Zonnepanelen
Windmolen





OMSCHRIJVING

Klaas Kloosterweg West 31b ligt op een landelijke locatie in het buitengebied van Rouveen, in de gemeente Staphorst. Wonen en werken komen hier samen in een open agrarisch landschap met verspreid gelegen woningen en agrarische bedrijven. Voor dagelijkse voorzieningen, zoals winkels, scholen en sportverenigingen, kunt u terecht in Rouveen. Staphorst en Meppel bieden een uitgebreider voorzieningenaanbod en ook Zwolle is goed bereikbaar.

Op deze locatie bieden wij een melkveebedrijf aan, bestaande uit een dubbele woning, ligboxenstal, jongveestal, werktuigenberging en diverse bijbehorende voorzieningen. Het geheel omvat kadastraal circa 41,24 hectare, waarvan circa 40,38 hectare landbouwgrond. Hiervan ligt circa 33,64 hectare bij het bedrijf en aan de nabijgelegen Matenweg en Afschuttingsweg. De overige landbouwgrond is gelegen aan de Hilligjesbergerweg, Schipgravenweg en Meenteweg.

De ligboxenstal is gebouwd in 2000 en in 2010 uitgebreid en heeft een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.440 m². De stal is ingericht voor circa 100 melkkoeien en voorzien van twee DeLaval-melkrobots uit 2015, een melktank van 12.000 liter uit 2016 en een Lely-mestrobot uit 2023. Daarnaast beschikt het bedrijf over een jongveestal uit 2005 met plaats voor circa 40 stuks jongvee en een werktuigenberging van circa 300 m². Op en rond het erf zijn verder diverse voorzieningen aanwezig, waaronder voersilo's, sleufsilo's, voerplaten, zonnepanelen en een windmolen.

De woning dateert uit 2001 en omvat de adressen Klaas Kloosterweg West 31b en 31b-1. Beide woongedeelten beschikken over een eigen indeling met op de begane grond onder meer een woonkamer, keuken, toilet en bijkeuken. Op de verdieping bevinden zich per woongedeelte een badkamer,toilet en drie slaapkamers. Bij het woongedeelte aan 31b-1 is in 2026 een uitbouw aan de keuken gerealiseerd.

Voor het bedrijf is een natuurvergunning uit 2015 aanwezig voor het houden van 104 melk- en kalfkoeien en 85 stuks vrouwelijk jongvee. Het Natura 2000-gebied Olde Maten & Veerslootslanden ligt op circa 1,4 kilometer van het bedrijf.

De combinatie van het ruime erf, de functionele bedrijfsgebouwen en de royale huiskavel biedt een goede basis voor voortgezet gebruik als melkveebedrijf. De aanwezige melkrobots dragen bij aan een efficiënte bedrijfsvoering, terwijl de zonnepanelen en windmolen bijdragen aan de eigen energievoorziening.

Voor een bezichtiging kunt u contact opnemen met Arjan de Graaf via 06-47203039 of Maarten Otten via 06-55946301











Ligboxenstal 2000/2010	
Bouwjaar	2000 en 2010
Afmeting deel 2000	±32 m x 20 m = ±640 m²
Afmeting deel 2010	±40 m x 20 m = ±800 m²
Capaciteit	100 melkkoeien
Indeling	1+5
Huisvesting	Ligboxen met koematrassen
Kelders	Grotendeels onderkelderd door middel van gestorte putten
Mestopslagcapaciteit	Totale mestopslagcapaciteit ca. 3.000 m³
Vloeren	Betonnen roostervloeren
Gevels	Betonpanelen met grindmotief voorzien van windbreekgaas en gordijnen. De kopgevels zijn deels uitgevoerd in damwandprofielplaten
Constructie	Stalen spanten
Dak	Asbestvrije golfplaten voorzien van lichtplaten
Ventilatie	Natuurlijk en mechanisch
Voorzieningen	Twee DeLaval melkrobots van 2015 Melktank van 2016 met een capaciteit van 12.000 liter Mestrobot Lely van 2023 Waterbron met ontijzeringsinstallatie Zeven ventilatoren Boiler op zonnecollectoren Elektrische boiler Kantoor boven de robots Roosterhok voor circa 6 kalveren Twee strohokken voor circa 10 kalveren Kraamhok op zand Strozolder Grote waterbakken en sneldrinkers
Overige	De boxen en koematrassen achter de melkrobots zijn in 2025 vervangen evenals de golfschoftboombuis.






DeLaval

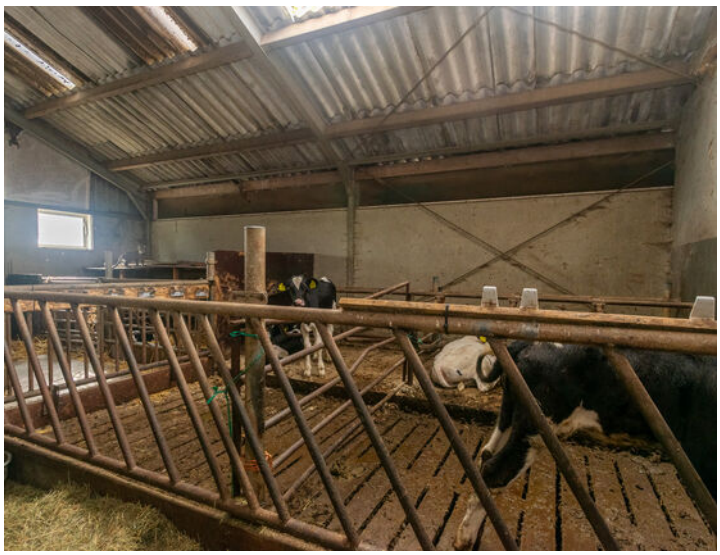





DeLaval




DeLaval





Werktuigenberging	
Bouwjaar	±2001
Afmeting	±12 m x 25 m = ±300 m²
Vloeren	Klinkers
Gevels	Betonvoet met daarboven damwand
Constructie	Stalen spanten
Dak	Asbestvrije golfplaten voorzien van lichtplaten
Overige	Het eerste en laatste spantvak zijn afgetimmerd. Het voorste spant vak is in gebruik als werkplaats en daar bevindt zich ook een kleine zolder.


STEYR
eclipse







Jongveestal	
Bouwjaar	2005
Afmeting	±18 m x 14 m = ±252 m²
Capaciteit	40 stuks jongvee
Kelders	Volledig onderkelderd
Mestopslagcapaciteit	ca. 400 m³
Vloeren	Betonnen roostervloeren
Gevels	Betonpanelen met grindmotief voorzien van windbreekgaas en gordijnen. De kopgevels zijn deels uitgevoerd in damwandprofielplaten
Constructie	Stalen spanten
Dak	Asbestvrije golfplaten voorzien van lichtplaten
Ventilatie	Natuurlijk
Overige voorzieningen	Rondpompsysteem voor water













Woning 31 b en 31 b-1	
Bouwjaar	2001
Woonoppervlakte	230 m²
Overige inpandige ruimte	20 m²
Vloeren	
Gevels	Gemetselde spouwmuur
Kozijnen	Kunststof
Beglazing	Dubbel glas en uitbouw bij nr. 31 b triple glas
Dak	Geïsoleerd dak met pannen gedekt
Verwarming 31 b-1	CV met radiatoren en elektrische vloerverwarming in de badkamer
Verwarming 31 b	CV met vloerverwarming op de begane grond en radiatoren op de verdieping
Indeling 31 b	Begane grond: Keuken, woonkamer, hal, toilet en een bijkeuken. Eerste verdieping: badkamer, toilet, drie slaapkamers en een overloop met een vaste trap naar de ruime bergzolder
Indeling 31 b-1	Begane grond: Keuken, woonkamer, hal, toilet en een bijkeuken. Eerste verdieping: badkamer, toilet, drie slaapkamers en een overloop met een vaste trap naar de ruime bergzolder
Bijzonderheden 31 b-1	In 2026 is er een uitbouw aan de keuken gerealiseerd en ook is de badkamer in de afgelopen jaren vernieuwd. Naast de woning is er nog een tuinhuisje aanwezig dat voor de ligboxenstal staat. De woning beschikt over een waterontharder
Bijzonderheden 31 b	Naast de woning is er nog een tuinhuisje/berging met verwarming aanwezig. De woning beschikt over een waterontharder

























































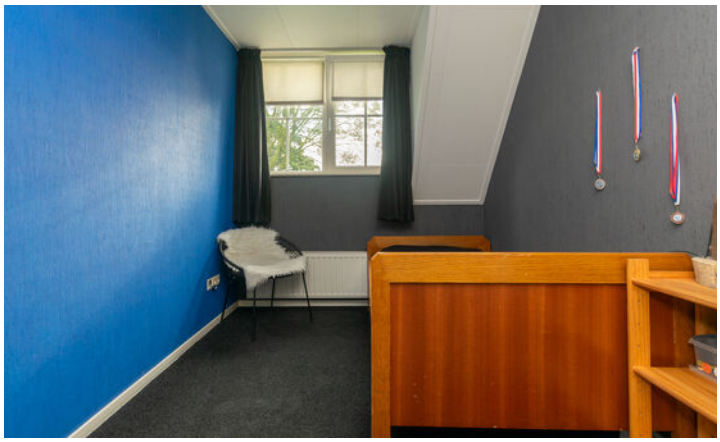
























Overige voorzieningen	
Overige voorzieningen	1 BestWatt windmolen van 2021 155 zonnepanelen van 2021 1 voersilo voor 11 ton 1 voersilo van 5 ton 1 voersilo van 8 ton 2 sleufsilo's 4 voerplaten Erfverharding door middel van klinkers



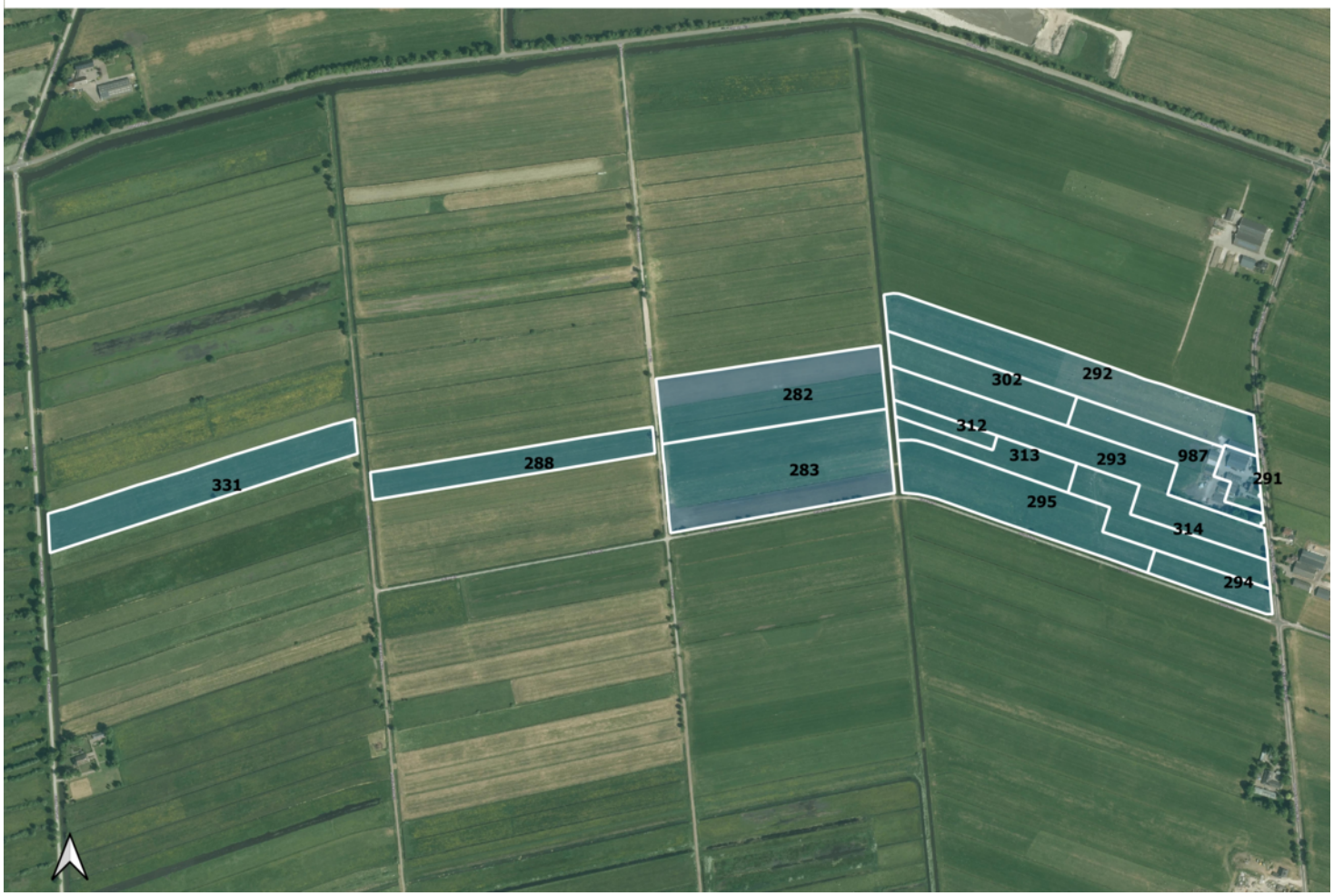




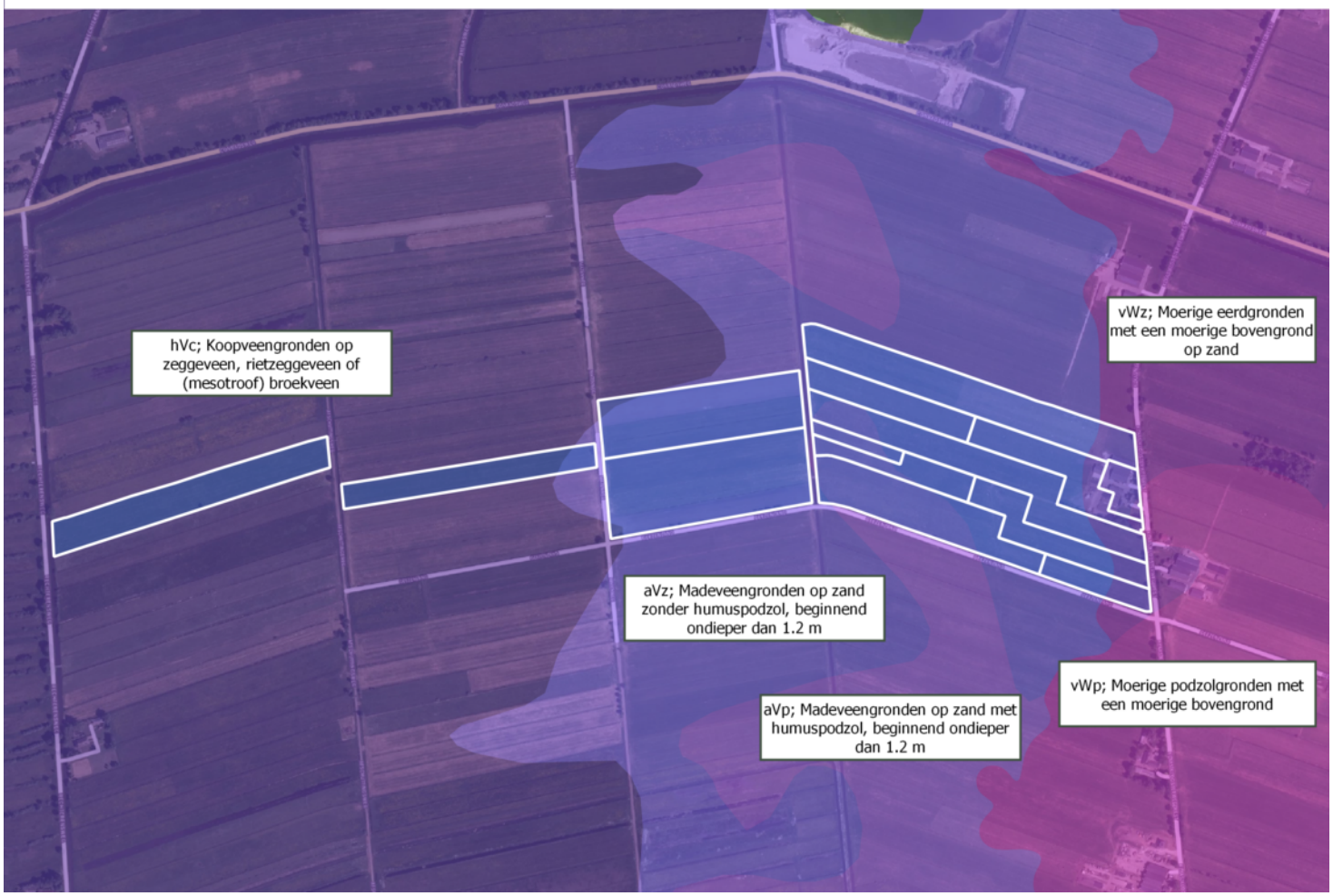


Landbouwgrond	
Landbouwgrond Huiskavel, Matenweg, Afschuttingsweg	Deze percelen landbouwgrond liggen achter de bedrijfsgebouwen en hebben een grootte van ca. 33 ha 64 a 07 ca en bestaat uit de grondsoorten: • aVp Madeveengronden op zand met humuspodzol, beginnend ondieper dan 1.2 m • vWz Moerige eerdgronden met een moerige bovengrond op zand • hVc Koopveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of (mesotroof) broekveen • aVp Madeveengronden op zand met humuspodzol, beginnend ondieper dan 1.2 m Deze percelen zijn geschikt als grasland en ook als zodanig in gebruik. Een gedeelte van de huiskavel is bezand.
Landbouwgrond Hilligjesbergerweg	Dit perceel landbouwgrond ligt aan de Hilligjesbergerweg en heeft een grootte van ca 1 ha 77 a 15 ca en bestaat uit de grondsoorten: • hVz Koopveengronden op zand, beginnend ondieper dan 1.2 m • aVz Madeveengronden op zand zonder humuspodzol, beginnend ondieper dan 1.2 m Dit perceel is geschikt als grasland en ook al zodanig in gebruik.
Landbouwgrond Schipgravenweg	Deze percelen landbouwgrond liggen aan de Schipgravenweg en hebben een grootte van ca.3 ha 42 a 65 ca en bestaat uit de grondsoorten: • vWp Moerige podzolgronden met een moerige bovengrond • cHn21 Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand Dit perceel is de laatste jaren ingezet als gras en maisland en ook als zodanig geschikt.
Landbouwgrond Meenteweg	Dit perceel landbouwgrond ligt aan de Meenteweg en heeft een grootte van ca 1 ha 53 a 80 ca en bestaat uit de grondsoort: • pZn21 Gooreerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand Dit perceel is de laatste jaren in gebruik geweest als gras en maisland en ook als zodanig geschikt.

Luchtfoto Kadaster



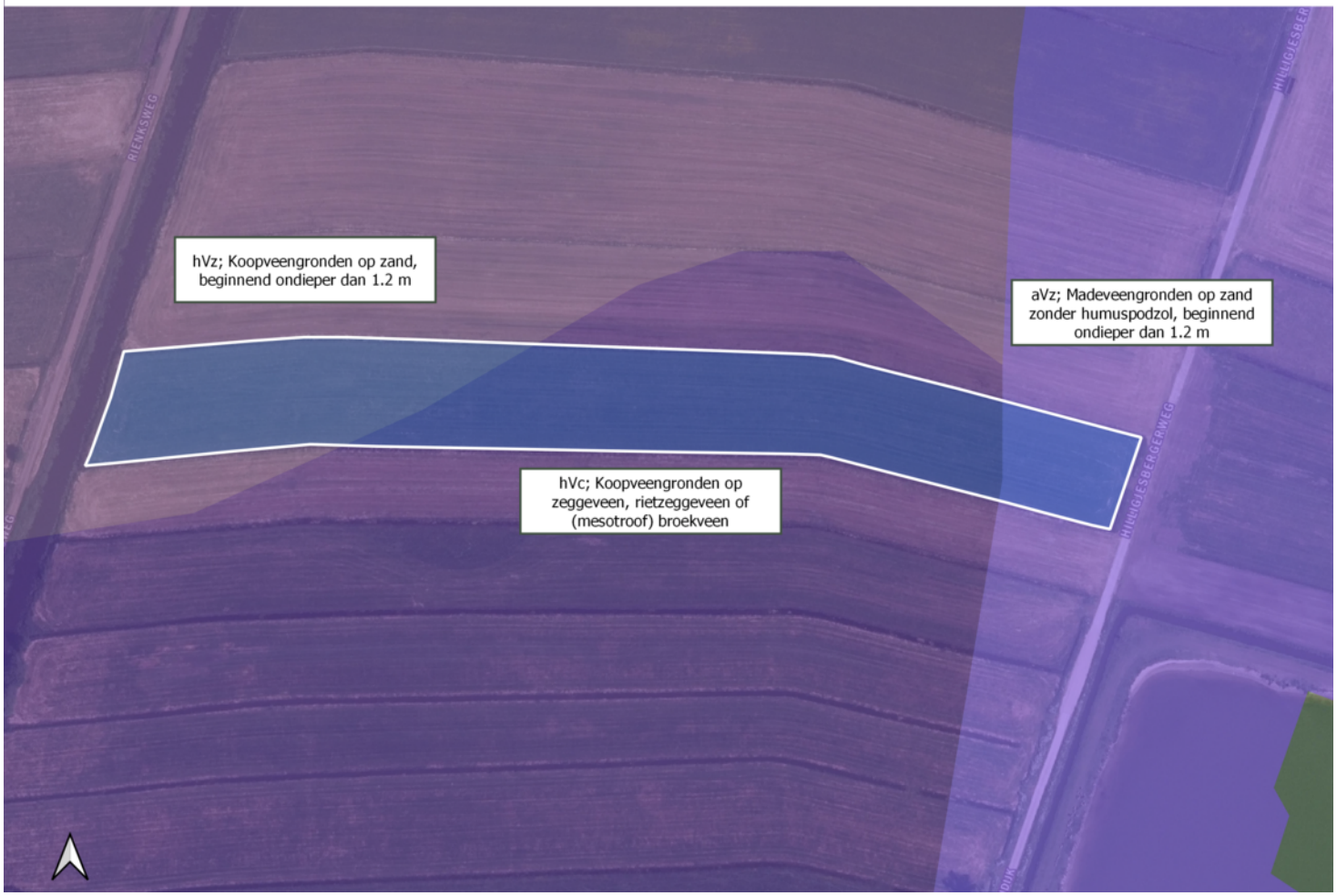
Bodemsoorten



Luchtfoto Kadaster



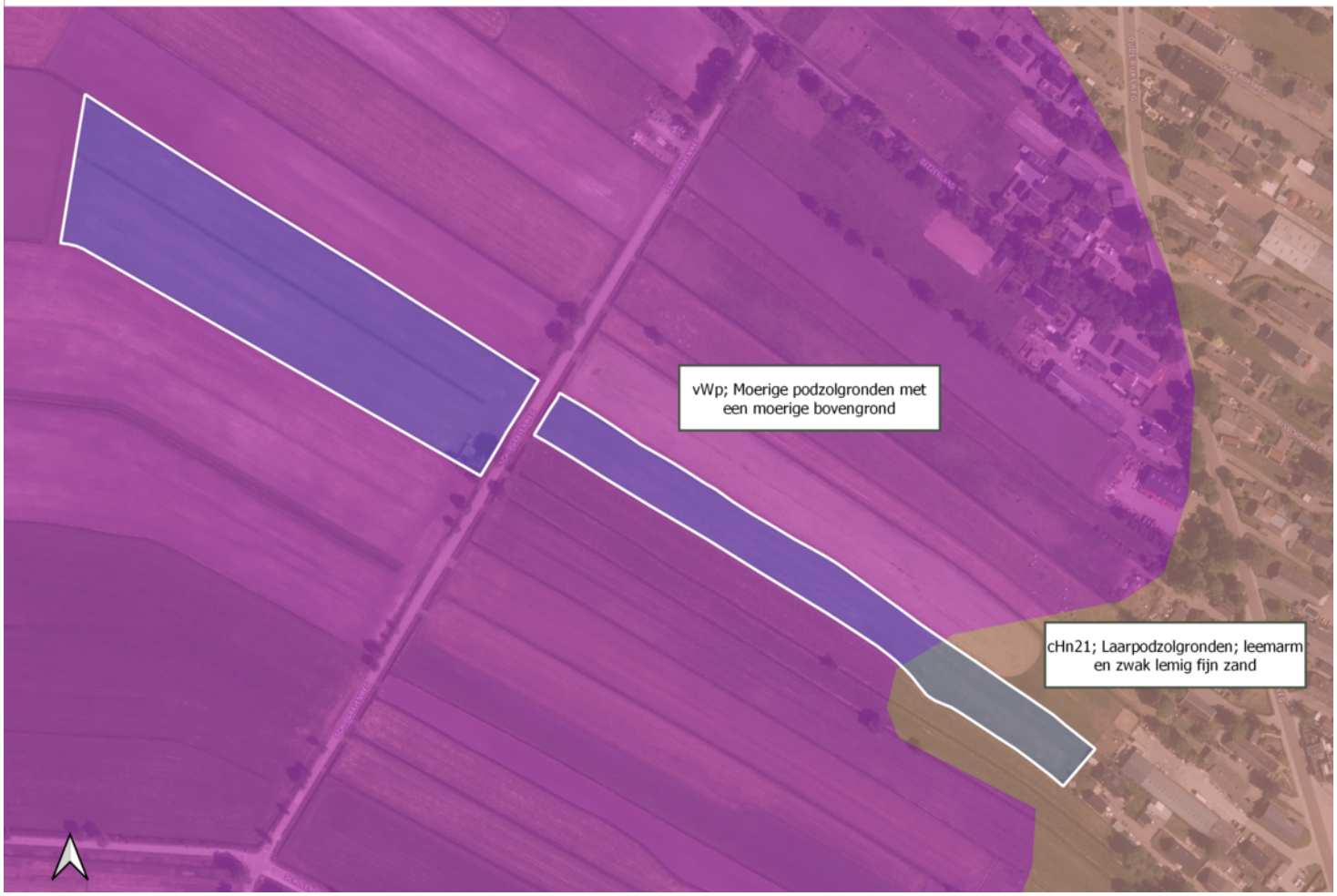
Bodemsoorten



Luchtfoto Kadaster



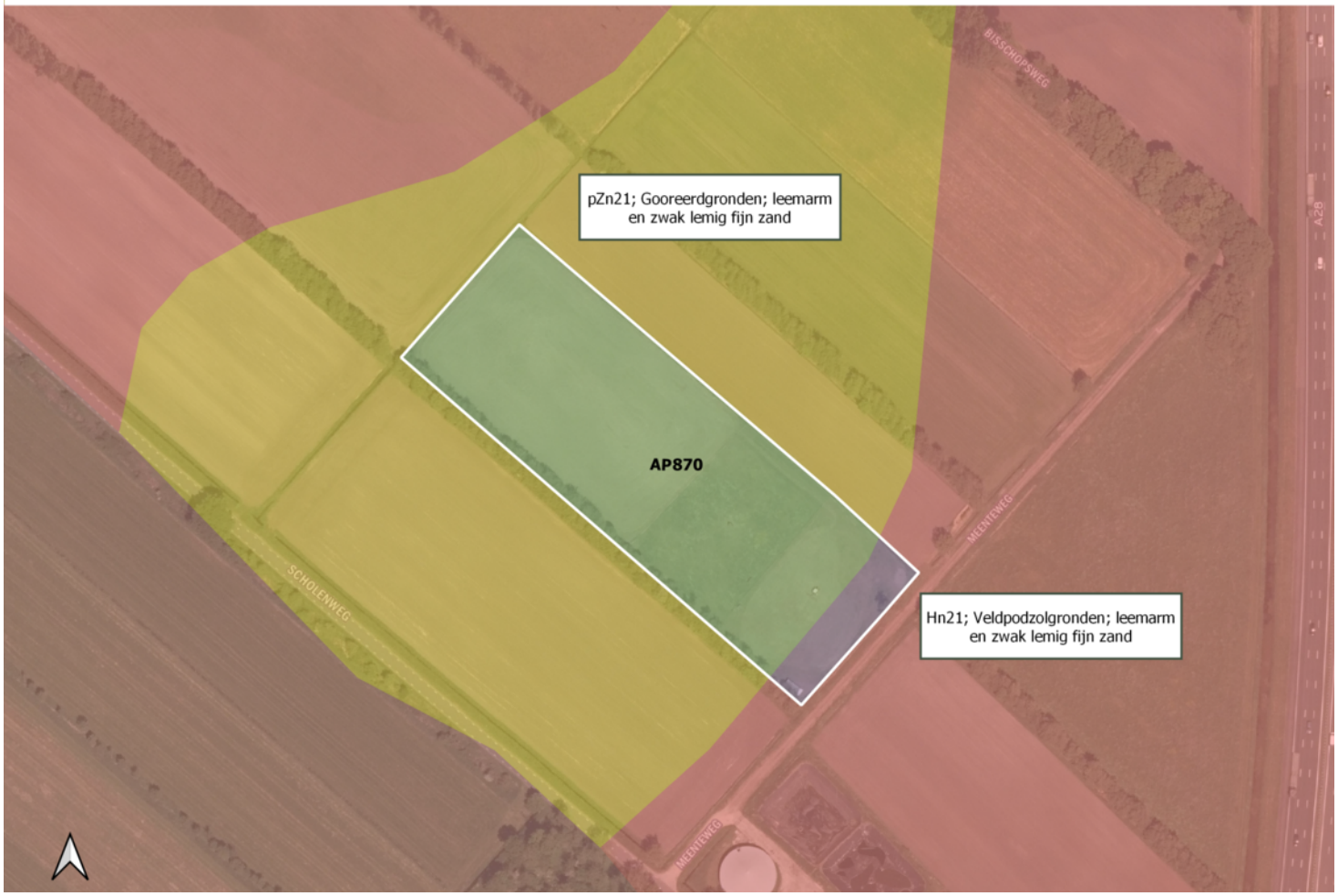
Bodemsoorten



Luchtfoto Kadaster



Bodemsoorten



Ligging



KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte in ha	Soort recht	
Staphorst	AM	169	1 ha 77a 15 ca	eigendom	
Staphorst	AM	279	0 ha 00a 13 ca	Eigendom	
Staphorst	AM	282	4 ha 02a 35 ca	eigendom	
Staphorst	AM	283	5 ha 41a 70 ca	Eigendom	
Staphorst	AM	288	2 ha 14a 95 ca	eigendom	
Staphorst	AM	291	0 ha 57a 92 ca	Eigendom	
Staphorst	AM	292	4 ha 20a 45 ca	eigendom	
Staphorst	AM	293	3 ha 73a 55 ca	Eigendom	
Staphorst	AM	294	0 ha 86a 90 ca	eigendom	
Staphorst	AM	295	3 ha 28a 40 ca	Eigendom	
Staphorst	AM	302	1 ha 67a 35 ca	eigendom	
Staphorst	AM	312	0 ha 44a 10 ca	Eigendom	
Staphorst	AM	313	1 ha 14a 90 ca	eigendom	
Staphorst	AM	314	1 ha 78a 25 ca	Eigendom	
Staphorst	AM	331	3 ha 23a 30 ca	eigendom	
Staphorst	AM	987	1 ha 95a 82 ca	Eigendom	*
Staphorst	AN	347	2 ha 30a 15 ca	eigendom	
Staphorst	AN	950	1 ha 12a 50 ca	Eigendom	
Staphorst	AP	870	1 ha 53a 80 ca	eigendom	
		Totaal	**41 ha 23 a 67 ca**		

* Staphorst AM 987: belast met een erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van AM 988, het perceel met de transformatorvoorziening van Enexis. Het recht omvat toegang te voet en met voertuigen, op de minst bezwarende wijze

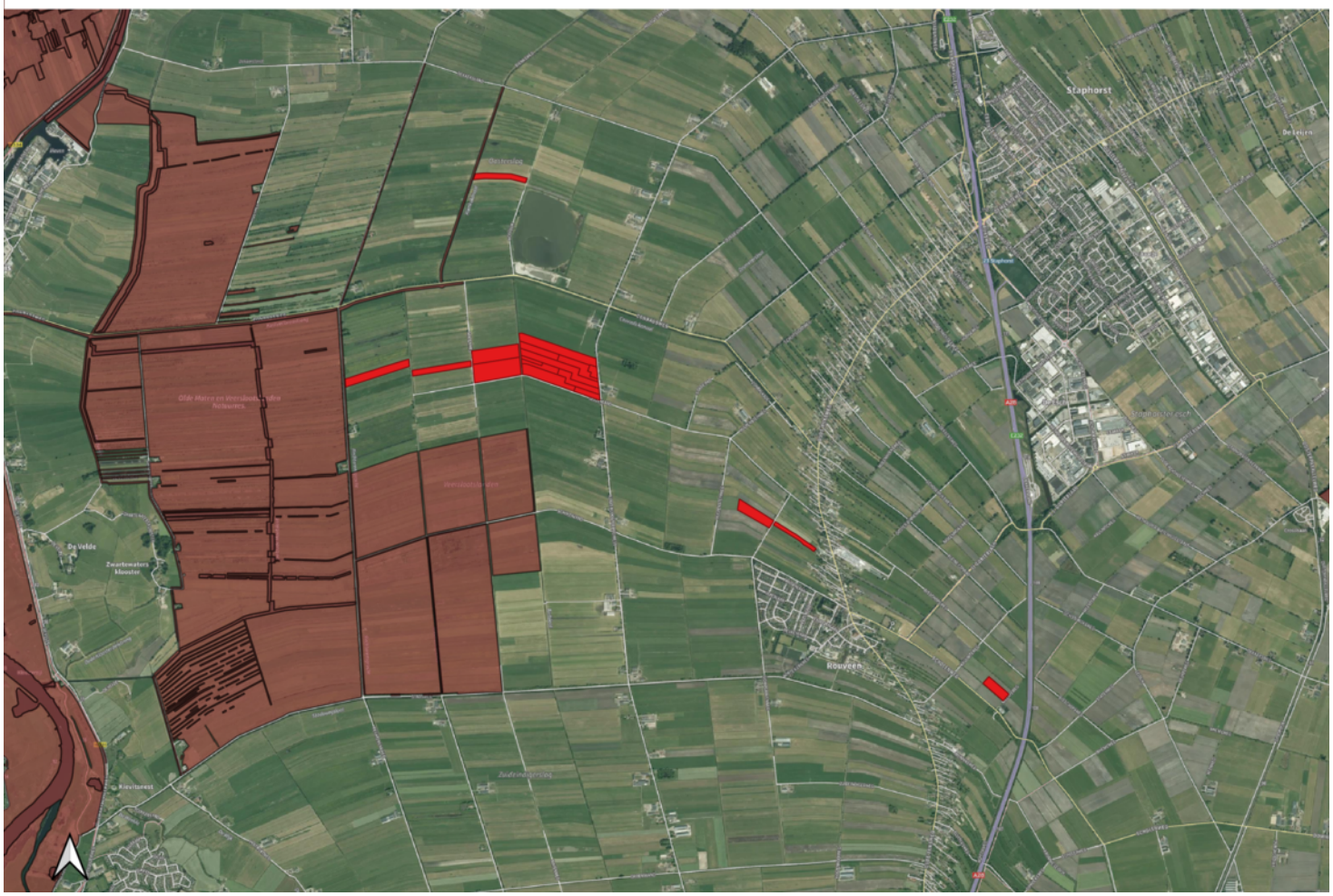
HERINRICHTINGSRENTE

Gemeente	Sectie	Nummer	Bedrag	Eindjaar	
Staphorst	AM	279	€ 1,74	2036	
Staphorst	AM	283	€ 866,70	2036	
Staphorst	AM	291	€ 29,46	2036	
Staphorst	AM	292	€ 279,12	2036	
Staphorst	AM	293	€ 447,36	2036	
Staphorst	AM	295	€ 176,76	2036	
Staphorst	AM	302	€ 50,28	2036	
Staphorst	AM	312	€ 49,86	2036	
Staphorst	AM	313	€ 129,90	2036	
Staphorst	AM	314	€ 201,54	2036	
Staphorst	AN	950	€ 74,68	2036	
		Totaal	**€ 2.307,40**		

Natura2000



NNN Netwerk



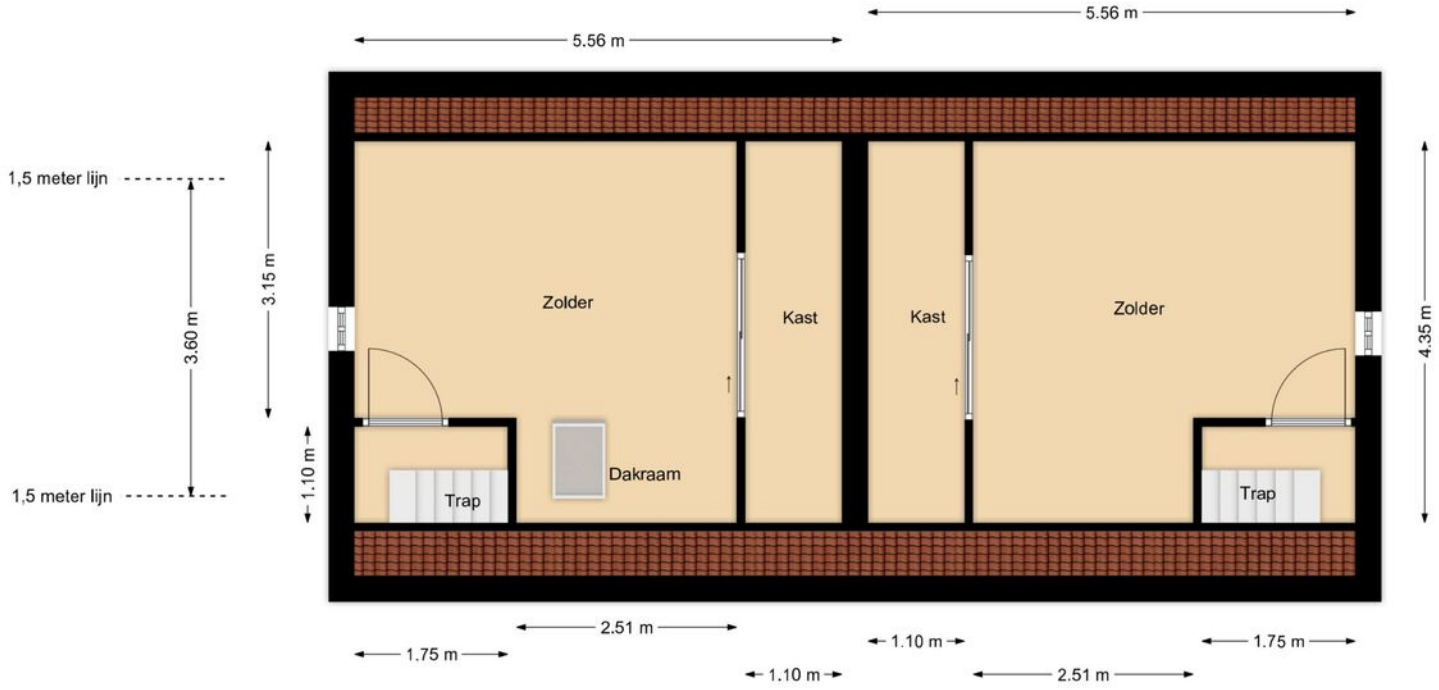
Begane grond

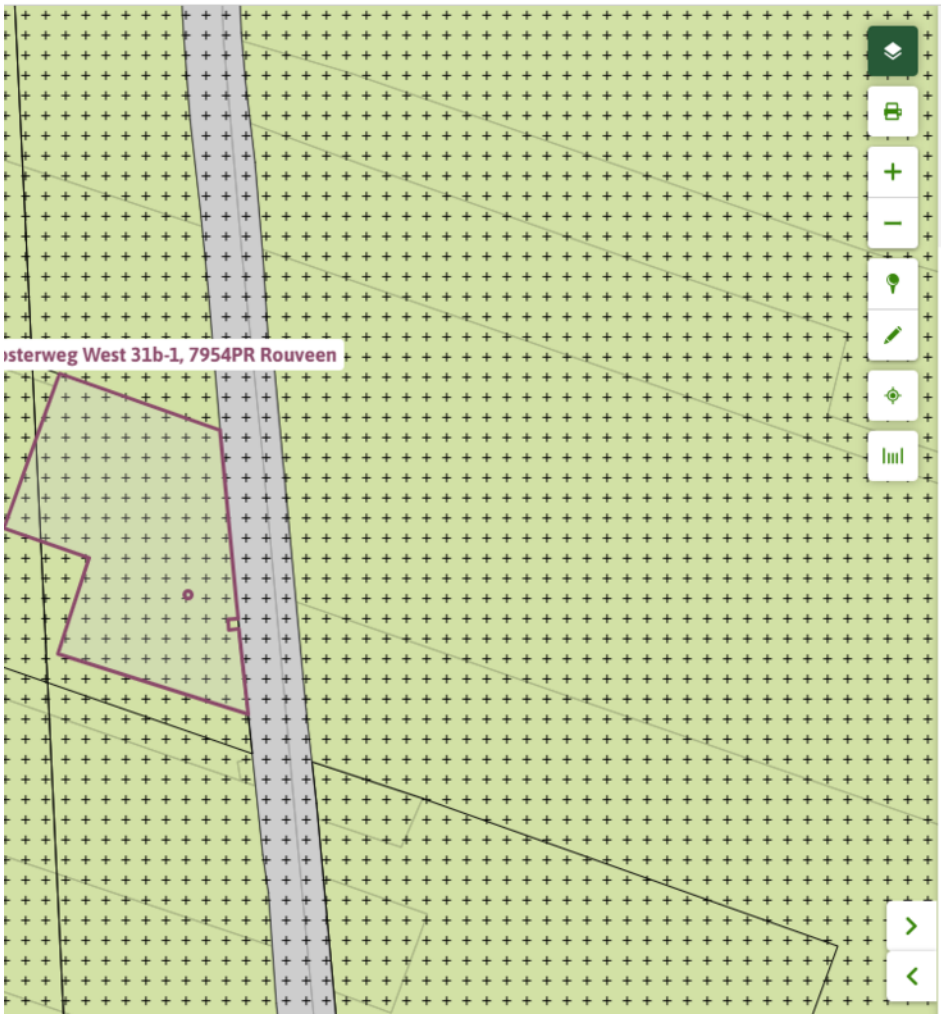


1e verdieping



Zolder


5.56 m
5.56 m
1,5 meter lijn
1,5 meter lijn
3.60 m
3.15 m
1.10 m
4.35 m
Zolder
Kast
Kast
Zolder
Dakraam
Trap
Trap
2.51 m
1.75 m
1.10 m
1.10 m
2.51 m
1.75 m



Bestemmingsplan Buitengebied Staph

bestemmingsplan - Gemeente Staphorst

meer documentkenmerken

vastgesteld 25-06-2013 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo | Overzicht | Regels | Bijlagen bij regels | Bijla

Gerelateerd | Overig | Toelichting

Bestemmingen (3)

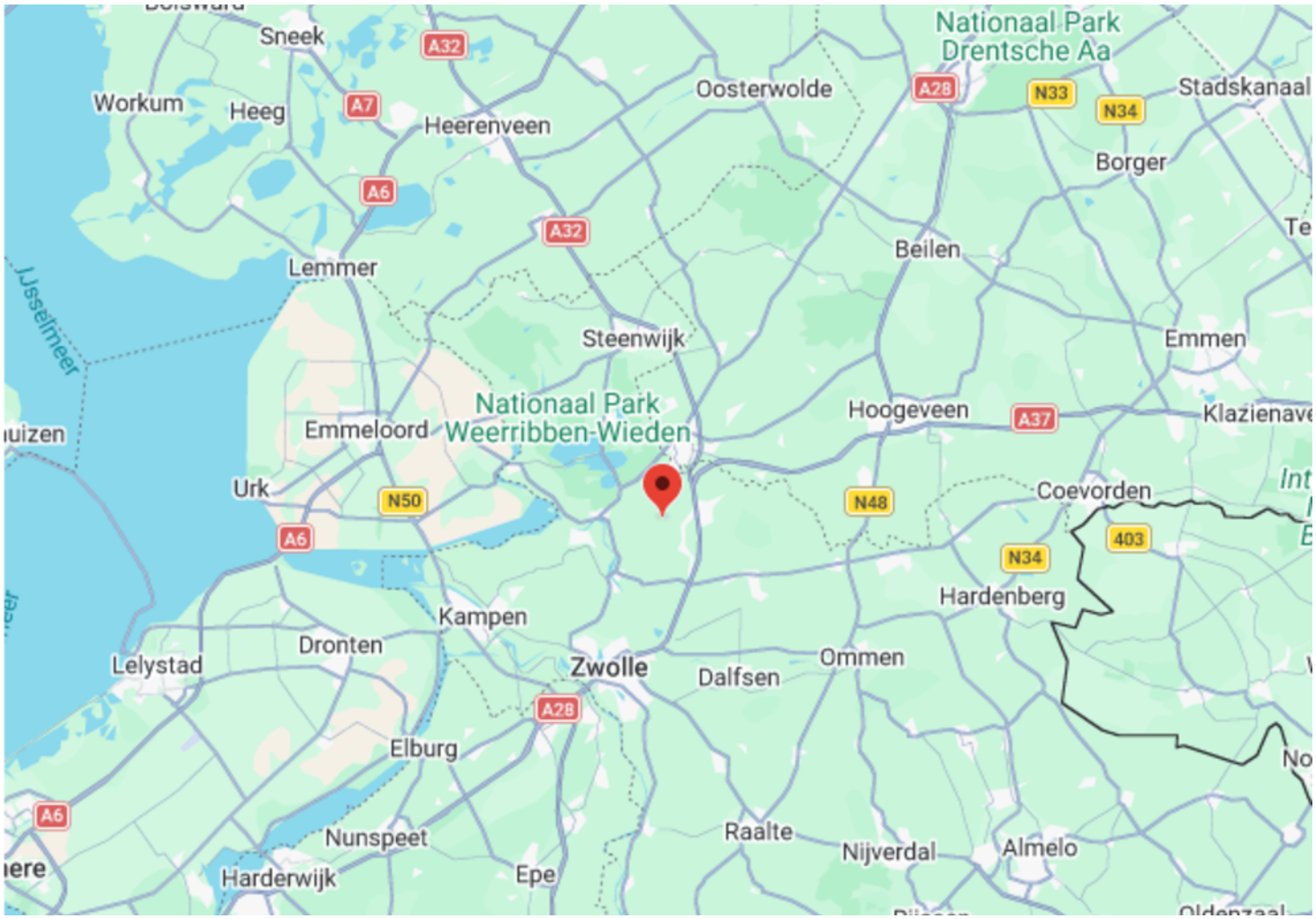
- Agrarisch met waarden - Landschap >
- Waarde - Archeologie 3 >
- Waarde - Archeologie 5 >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (1)

- vrijwaringszone - laagvliegroute >



WAT KUNNEN WIJ VOOR U BETEKENEN?

Verkoopbegeleiding

- Het verkopen van uw agrarisch bedrijf is een ingrijpende en emotionele beslissing. Een besluit waar u wel wat hulp bij kunt gebruiken. Omdat de agrarische sector snel verandert en steeds meer vraagt van de agrarische ondernemer helpen we u graag. We kunnen u begeleiden en adviseren tijdens het gehele verkoopproces.
- Of het nu om een agrarisch bedrijf gaat, landbouwgrond of een woonhuis met agrarische bestemming; wij hebben ruime ervaring en kennis van de markt om uw bezitting op de best mogelijke wijze te verkopen. Door onze landelijke naamsbekendheid en ons uitgebreide klantenbestand kan het maar zo dat de juiste koper binnen handbereik is.
- Arend Otten Agro adviseert u in alle fasen van het verkoopproces. Zo stellen we de totale waarde van uw bedrijf vast, bieden we uw bedrijf aan potentiële kopers aan, voeren we de onderhandelingen en brengen we de fiscale consequenties van het verkoopproces voor u in kaart.

Agrarische Taxatie

- Voor een financieringsaanvraag, een bedrijfsovername of herwaardering van uw landbouwgronden heeft u een taxatierapport nodig. In dit rapport staat de waarde van het agrarisch vastgoed uitvoerig beschreven.
- Het opstellen en leveren van een taxatierapport hoeft bij ons niet lang te duren. Binnen twee weken na aanvraag ontvangt u van ons het definitieve rapport. We zijn niet alleen snel, maar we zijn ook thuis in de eisen van de verschillende banken én hanteren een scherp tarief.
- Arend Otten Agro is een erkend taxateur en is geregistreerd in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Aankoopmakelaar

- Wat is een goede locatie? Wat zijn de vraagprijzen? Waar moet ik rekening mee houden? Bij het aankopen van een agrarisch bedrijf is het, gezien de complexe regelgeving, raadzaam om u bij te laten staan door een deskundig adviseur.
- Arend Otten Agro assisteert u graag bij het traject van aankoop. Professioneel, deskundig en met úw belang voorop. Door onze kennis van de markt kunnen wij kritisch met u meedenken en een passend advies geven.
- Bij uw transactie heeft u ook te maken met tal van juridische en fiscale zaken. Zowel voor agrarisch vastgoed als productierechten geldt: wanneer u uw aankoop door ons laat verzorgen, kunt u rekenen op een betrouwbare overdracht waarbij u geen omkijken heeft naar de administratieve afwikkeling.

DISCLAIMER EN ONDERZOEKSPLICHT

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Er is getracht een zo nauwkeurig mogelijke beschrijving te geven van de werkelijkheid. De genoemde afmetingen, inhoudsmaten en oppervlaktes zijn circa en gebaseerd op tekeningen van vergunningen dan wel metingen vanaf luchtfoto's. Er heeft door ons geen uitmeting ter plaatse plaatsgevonden. In de praktijk kunnen afwijkingen optreden.

INTERESSE IN DIT BEDRIJF?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Arend Otten Agro Makelaars - Taxateurs

Veldkamp 41

7931 TL, Fluitenberg

0528-854334

verkoop@arendotten.nl

www.arendotten.nl

ARENDOTTEN
agro