

Modern melkveebedrijf met royale bedrijfswoning en ruime huiskavel (41 ha)

Prachtig en rustig gelegen melkveebedrijf (Hoeve 't Uilekasteel, gebouwd vanaf 1989) in het buitengebied van Alphen op een ruime huiskavel van maar liefst 41ha 49a 45ca.

Baarlesebaan 6 te Alphen



Vraagprijs

: Op aanvraag

Oppervlakte

: 41ha 49a 45ca

Oplevering

: in overleg



Algemeen

Prachtig en rustig, vrij gelegen gezond en modern melkveebedrijf bestaande uit een ruime bedrijfswoning met aangebouwde berging/kantoor/garage en aansluitende werktuigenberging, een vrijstaande jongveestal en een melkveestal met 2 melkrobots. Een heerlijke woon- en werkplek voor een agrariër. Het bedrijf is intact en kan desgewenst tegen een meerprijs incl. het dan aanwezige vee, voorraden en fosfaatrechten worden overgenomen.



Het is gelegen in het fraaie Brabantse Landschap grenzend op ca. 150 m van de Belgische grens tussen bekende steden als Tilburg en Breda in een overwegend agrarisch gebied. Voor de dagelijkse winkel, school en gezondheidsvoorzieningen zijn de dorpskernen van Alphen en Baarle-Nassau op slechts enkele autominuten gelegen. Deze voorzien in een breed scala aan voorzieningen als winkels, horeca, scholen en sportverenigingen. Hierna komt per subject een korte omschrijving.

Woning

Deze vrijstaande en nette bedrijfswoning heeft een totale inhoud van totaal ca. 819 m³ en een woonoppervlakte van maar liefst ca. 203 m². De woning is in 1990 op traditionele en degelijke wijze gebouwd. Opgetrokken met spouwmuren van gemetseld steen en voorzien van een geïsoleerd dak met pannen. De woning is zeer degelijk en netjes afgewerkt. Verder voorzien van betonnen geïsoleerde begane grondvloer met op 1 vertrek na overal vloerverwarming en een betonnen verdiepingsvloer. De woning is aangesloten op propaangas, water, elektra, riolering, televisie- en telefoon aansluiting en voorzien van een Nefit Ecomline hr-ketel (bjw 2006). De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en insectenhorren. De woning is verder voorzien van 8 x 220 V en 1 aardlekschakelaar. Er is een hoofdaansluiting van 3x80 amp, aanwezig en het object is recentelijk nog gekeurd voor elektra. De woning heeft energielabel B.



Globale indeling

Entree via een ruime hal met garderobe, meterkast, trapopgang naar de verdieping en toegang tot een nette woonkeuken en werkkamer.

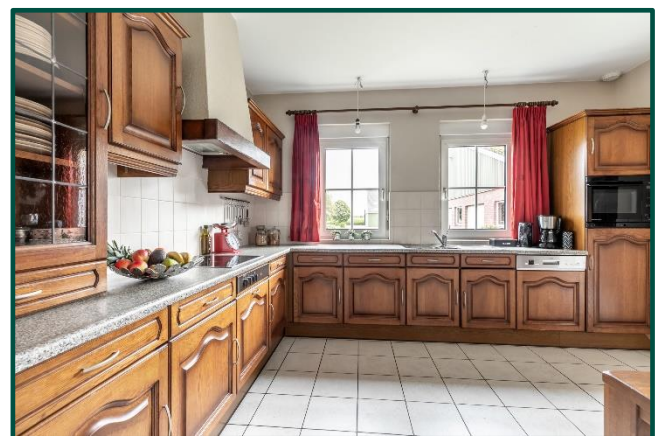
De muren bestaan uit schoon metselwerk, er is een strak plafond en de begane grond is grotendeels v.v. een tegelvloer.



Keuken

De keuken vormt het centrale punt in de woning en heeft naast een riante afmeting een keukenblok in hoekopstelling met inbouwapparatuur zoals een keramische kookplaat, 1,5 spoelbak, afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron en koelkast.

Vanuit de keuken is er toegang tot een woonkamer en hal aan de achterzijde.



Woonkamer

De woonkamer heeft een prima afmeting, grote raampartijen en een schuifpui richting het terras en heeft bovendien een schouw met houtkachel.



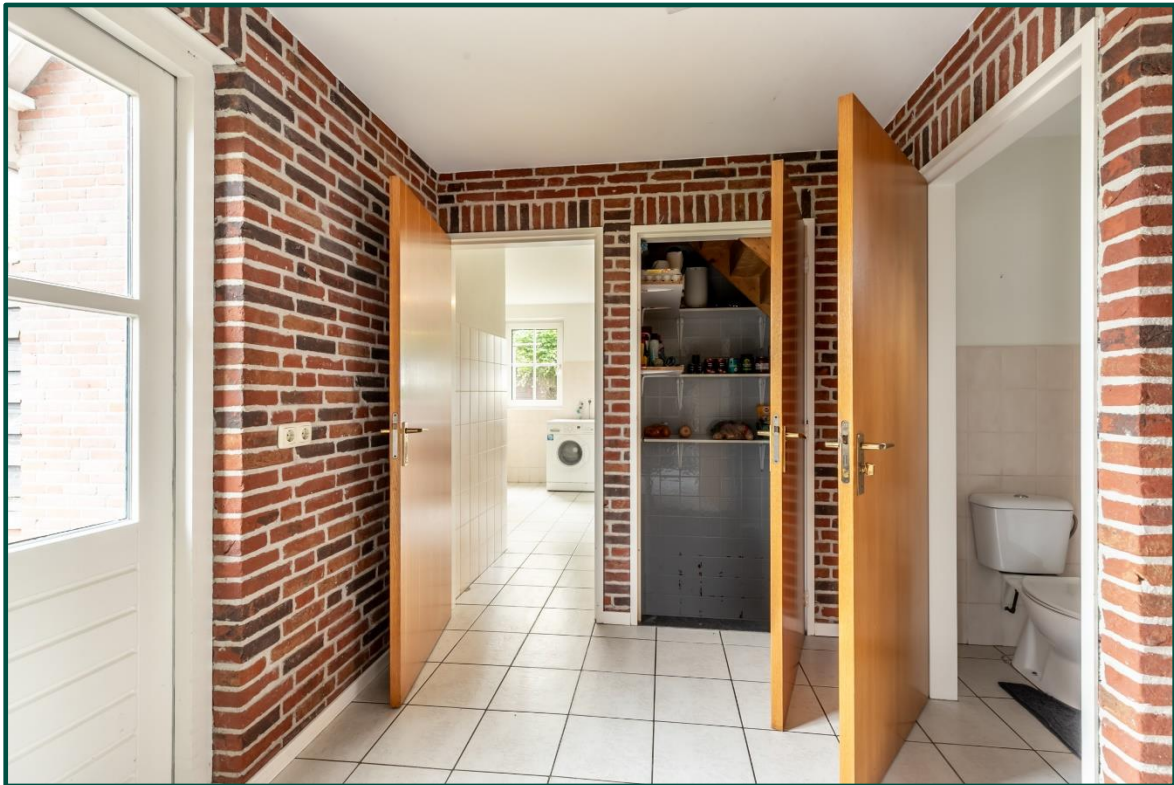
Werkkamer

Deze lichte werkkamer is voorzien van een tapijtvloer, stucwanden en een stucplafond.



Hal

De hal aan de linker achterzijde is grenzend aan de keuken en geeft toegang tot de bijkeuken, de kelderkast, het toilet, de achtertuin en het erf. Het deels betegelde toilet is v.v. stand closet en fonteintje.



Bijkeuken

De bijkeuken in de achteraanbouw is heerlijk ruim, heeft een opstelplek voor zowel wasmachine als -droger en vriezer en heeft daarnaast 3 ruime vaste kasten, een badkamer met douche en wastafel en een trapopgang naar de bovengelegen ruimte.



Globale indeling 1^e verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot 4 ruime slaapkamers, de badkamer, een toilet, een inloopkast en tot een luik met vlizotrap naar de bergzolder.



Slaapkamers

De 2 slaapkamers aan de rechterzijde zijn beide v.v. schuifpanelen met bergruimte.



Slaapkamer

Twee slaapkamers aan de linkerkzijde. De slaapkamer linksachter heeft niet alleen schuifpanelen maar deze geven ook nog toegang tot een extra berging, gelegen boven de hal, met opstelplek voor de cv-ketel.



Badkamer

De ruime badkamer heeft een kamerbrede dakkapel met fraai uitzicht over de landerijen, deze is ingericht met douche, ligbad en meubel met wastafel, spiegel en verlichting.



Slaap-, hobby-, of werkkamer

Middels de vaste trap in de bijkeuken in de achteraanbouw heb je toegang tot een bovengelegen ruimte. Deze is ideaal als slaap- hobby- of werkkamer en kijkt ook uit op de paardenweide en overige landerijen aan de achterzijde.



Bergzolder

De bergzolder is toegankelijk middels het luik met vlizotrap op de overloop. De nokhoogte meet maar liefst 2.40m en is keurig afgewerkt met geïsoleerde dakplaten.



Tuin

Aan de achterzijde van de woning is er een beschermt en bestraat terras dat uitmondt op een gazon met overkapping van waaruit je een fantastisch uitzicht hebt op de paardenwei en de omliggende landerijen en bossen in de verte.



Tuin

Via de zijtuin met speeltoestellen loop je door naar de minstens zo riante voortuin welke is v.v. gazon en halfhoge haag.



Dubbele garage met berging

Het keurig bestraatte erf wordt omsloten door een halfhoge haag met daarachter gazon en fruitbomen, een lust voor het oog.

Het dichtst bij de woning gelegen staat een dubbele garage met aangrenzende berging (ca. 100 m²) opgetrokken uit een dubbelsteens muur en v.v. elektra.



Werktuigenberging met aangebouwde kalverstal.

Achter de dubbele garage is een ruime open werktuigenberging gelegen met 4 spantvakken als open ruimte en welke ook voorzien is van klinkerbestrating.

Geheel aan de achterzijde nog voorzien van een aparte ruimte voor kalveren. Deze is voorzien van enkele ruime groeps-strohokken met deels voerhek. Tevens voorzien van een Forster op de waterleiding aangesloten drinkautomaat (Compact Smartversie) met 2 drinkstations automatische halsband. Deze is omstreeks 1989 gebouwd en heeft een oppervlakte van ca. $38 \times 14 = 532 \text{ m}^2$.



Jongveestal

Naast de werktuigenberging is omstreeks 1989 (en omstreeks 2003 uitgebreid) een ligboxenstal gebouwd (thans voor jongvee en evt. vaarzen of droogstaande koeien) met een geschatte grootte van ca. 1148 m² gelegen. Deze is opgetrokken met stalen spanten, houten gordingen en een zadeldak, dat gedekt is met golfplaten en voorzien is van een open nok, met verlaagde opvang. Tevens voorzien van 4 rijen lichtdoorlatende platen en 3 strengen tl-verlichting. Aan de gevels opgetrokken met stenen muur met daarboven open windgaasvoorziening en in de topgevels voorzien van damwandbeplating. Aan de voorzijde voorzien van een hoge kunststof schuifdeur, een loopdeur en dubbele openslaande deur. Voorzien van een breed betonnen vloer met coatingranden nabij de zelfsluitende voerhekken/ Aan een zijde voorzien van een rij boxen en aan de andere zijde voorzien van 3 rijen boxen (in totaal ca. 84 boxen) met daartussen betonroostervloeren met daaronder mestputten. (met een totale mestopslagcapaciteit van ca. 1500 m³). Voorzien van mestrobot uit 2023. Aan de voorzijde nog voorzien van een ruim strohoek voor evt. groepsvestiging of afkalfstal. Boven een klein gedeelte voorzien van een open bezoldering t.b.v. de opslag van evt. stropakken. Tevens voorzien van een klein kantoor, toiletkast en meterkast (3x80 Amp) met een aansluiting t.b.v. een evt. noodstroomaggregaat. Ook met een aparte groep voor een beregeningsbron van ca. 70 a 80 meter diepte met onderwaterpomp. Aan de zijkant voorzien van 3 kunststof voedersilo's en 1 stalen voedersilo.

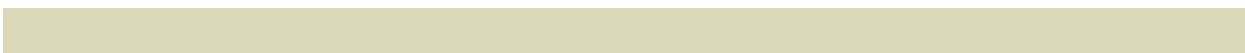


Melkveestal

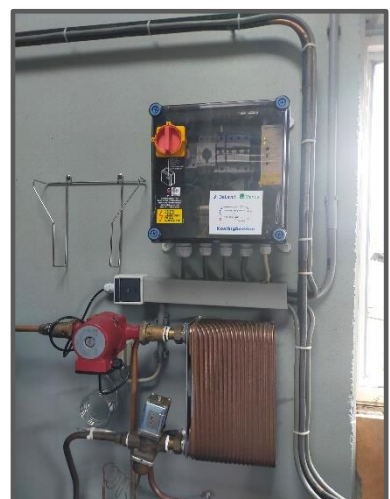
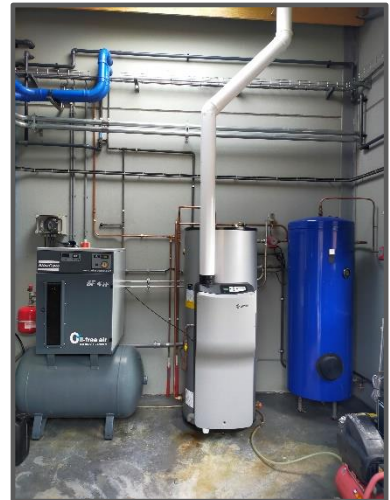
Omstreeks 2011 is geheel linksvoor op het object een ruime melkstal (0-3 type) gebouwd met een geschatte oppervlakte van ca. 1352 m². Voorzien van ca. 122 stuks strooiselboxen en ruim voerpad (met automatische voeraanschuiver van ca. 1 jaar oud).

Deze is ook opgetrokken met stenen muren met daarboven in de topgevels damwandprofielplaten en aan de zijkanten windgaas. Voorzien van een zadeldak met asbestvrije golfplaten. Aan de voor- en achterzijde voorzien van hoge schuifdeuren bij het voerpad. Aan de voorzijde voorzien van een klein en net kantoor, een opslagruimte voor de melktank (De Laval met een inhoud van 14.000 liter), technische ruimte, 2 volautomatische melkrobots van DeLaval. (met maandelijks onderhoudscontract). Aan de achterzijde is omstreeks 2018 een mestafscheider geplaatst. En voorzien van een mestrobot uit 2011.

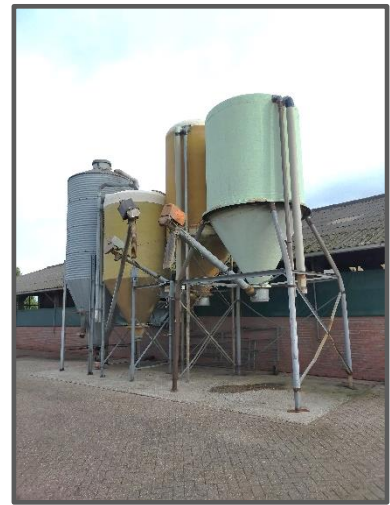




Technische installaties



Technische installaties



Erf

Nabij de stallen ligt een net en ruim erf met voedersilo's, 6 sleufsilos voor ruwvoer (8mx40,5m, 6,5mx40m, 10mx35m, 11mx35m, twee van 8mx25), en een mestkuil. De totale oppervlakte (nagenoeg geheel geasfalteerd) tezamen bedraagt ca. 1700 m² excl. ca. 4000 m² betonklinkerverharding. Het voorerf heeft twee grote en praktische opritten, zodat het goed gemakkelijk bereikbaar is voor vrachtauto's.



Weilanden en akkers nabij huiskavel



Gronden

De ondergrond van het erf en de nabijgelegen akkers bestaan uit een normaal gangbare en redelijk goed doorlatende zandgrond. Op de percelen hebben afgelopen jaren veelal wisselend grasland, mais en suikerbieten gestaan. Op het middendeel rechts van de woning is drainage aanwezig welke in noordelijke richting op de sloot naast het huis afvoeren. Aan de zijkanten en dwars door het perceel loopt 1 waterschapsloot, welke ook voor voldoende afwatering zorgt. Vanaf achter de stallen loopt nog een veldkavel van betonplaten naar achteren toe. Hierlangs bevindt zich nog een ondergrondse regenleiding met nog enkele hydranten in het veld t.b.v. het evt. beregenen van de akkers.

Kadastrale bekendheid

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Huiskavel			
Alphen en Riel	M	605	19 ha 65 a 80 ca
Alphen en Riel	M	631	6 ha 03 a 65 ca
Alphen en Riel	M	644	3 ha 33 a 25 ca
Alphen en Riel	M	645	3 ha 78 a 55 ca
Alphen en Riel	M	578	6 ha 77 a 50 ca
Alphen en Riel	M	580	1 ha 90 a 70 ca

Totaal huiskavel			41 ha 49 a 45 ca

Bestemming

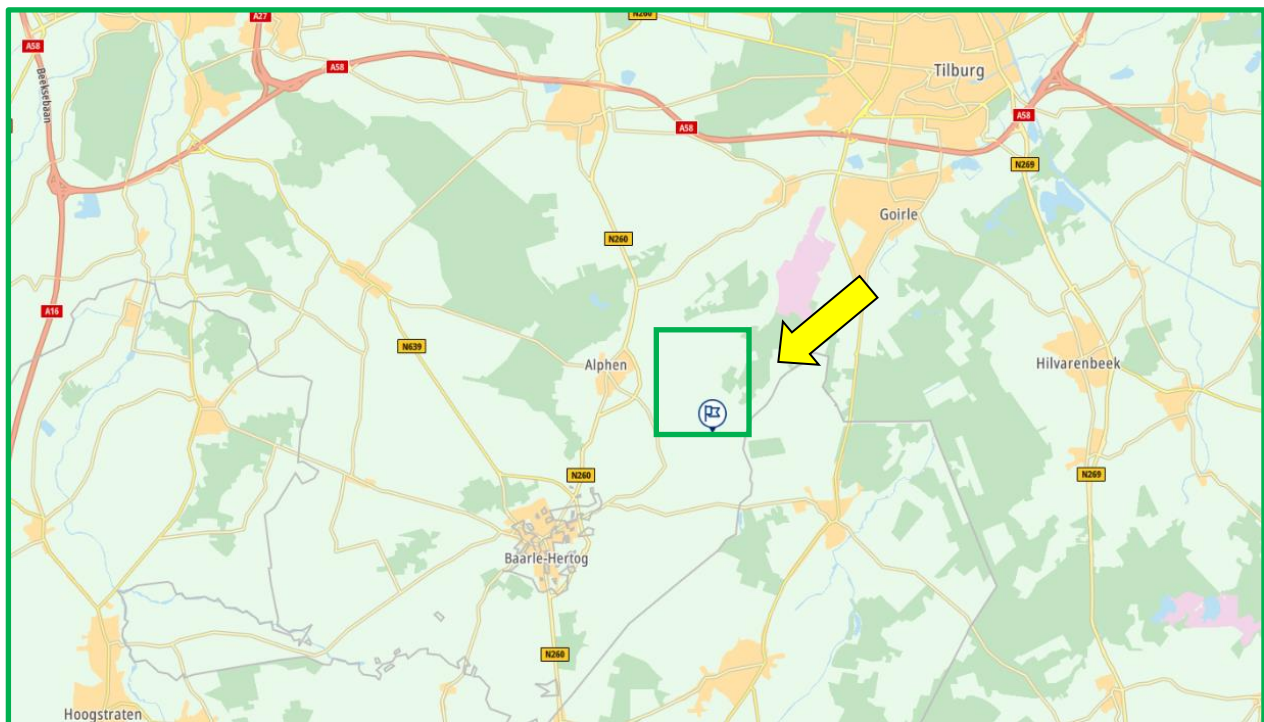
Volgens mededeling van de gemeente Alphen-Chaam, heeft het object nu een normaal gangbare agrarische bestemming 'Agrarisch Bedrijf' aan de voorzijde met ook een aanduiding Landbouwontwikkelingsgebied en een ruim bouwblok, waar alle gebouwen en sleufsilos netjes in passen. Achter de waterschapsloot hebben de gronden een bestemming Agrarisch met waarden- Landschapswaarden. Desgevraagd kunnen wij u nog de bestemmingsplanregels doen toekomen. Wij wijzen er wel op dat het verkrijgen van informatie en de onderzoeken hiertoe desondanks wel geheel voor verantwoording van koper is en koper jegens verkoper of diens makelaar hier geen aanspraak op kan maken of deze verantwoordelijk te houden in deze. Wij adviseren u hier om evt. voor zover nodig andere deskundige of evt. een aankoopmakelaar voor in de arm te nemen.

Milieu

Het bedrijf beschikt sinds 2016 over een zgn. NB vergunning, zijnde een vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998. Volgens de KRD-registratie zou het nu gaan om 198 melk- en kalfkoeien van 2 jaar en ouder (incl. kalveren tot 14 dagen) en 107 vrouwelijk jongvee jonger dan 2 jaar en fokstieren jonger dan 2 jaar.

Er zijn geen verplichtingen of aanschrijvingen aanwezig vanuit evt. gemeentelijke of milieukundige controles vanuit de overheid.

Ligging



Overige bijzonderheden

Het bezichtigen van een object is voor onze opdrachtgevers meestal een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden vragen wij, u mede namens onze opdrachtgever om eerst eens langs het object te rijden en de directe omgeving te verkennen.

*

Er is bij onze opdrachtgever geen aanwezigheid van verontreinigingen of asbesthoudende materialen bekend, behoudens de daken van enkele bijgebouwen en in de schoorsteen.

*

Koper dient er rekening mee te houden, dat hij tot zekerheid van nakoming van de evt. te sluiten koopovereenkomst binnen enkele weken een waarborgsom of bankgarantie dient te deponeren bij een nader door hem te noemen notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

*

De tekeningen en kaarten in deze brochure zijn mogelijk niet op schaal en bevatten mogelijk toch afwijkingen van het bestaande en zijn alleen bedoeld als globale weergave. Hoewel wij bij het maken van deze brochure toch zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten ontleend worden jegens ons of onze opdrachtgever. De weergegeven maatvoeringen zijn mogelijk niet geheel conform de werkelijkheid, maar mogen door koper van te voren worden nagemeten.

*

De eigenaar van dit object heeft aan ons opdracht gegeven te bemiddelen bij verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons vooralsnog geen financiële consequenties heeft. Indien u zelf deskundigen inschakelt is dat geheel voor rekening en risico voor u. Geheel vrijblijvend en vooralsnog zonder wederzijdse verplichtingen kunnen wij u ook informeren over financieringsmogelijkheden, bestemmingsplannen, verkoopwaarde van uw eigen huis etc. Wij wijzen er uitdrukkelijk op dat dergelijke zaken wel tot het onderzoeksgebied van de koper horen en doen dit, zonder dat u ons hiervoor aansprakelijk kunt stellen.

*

Het toezenden of overhandigen van deze brochure, in welke vorm dan ook, dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk overeengekomen, behoudt verkoper zich het recht te allen tijde voor, om met derden in onderhandeling te treden. Zolang niet over alle relevante factoren overeenstemming is bereikt is en er een getekende koopovereenkomst is, is er geen sprake van een koopovereenkomst en binding tussen partijen.

*

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Vermeeren Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Buitengebied Alphen-Chaam 2010, geconsolideerd

Bestemmingsplan Gemeente Alphen-Chaam
meer informatie

geconsolideerd 12-06-2018 geconsolideerd

Plaatselijke Regels Bijlagen bij regels Toelichting Geconsolideerd Overig

Bestemmingsplannen (2)

Agrarisch - Agrarisch bedrijf >

Waarde - Archeologie 2 >

Bouwvlakken (1)

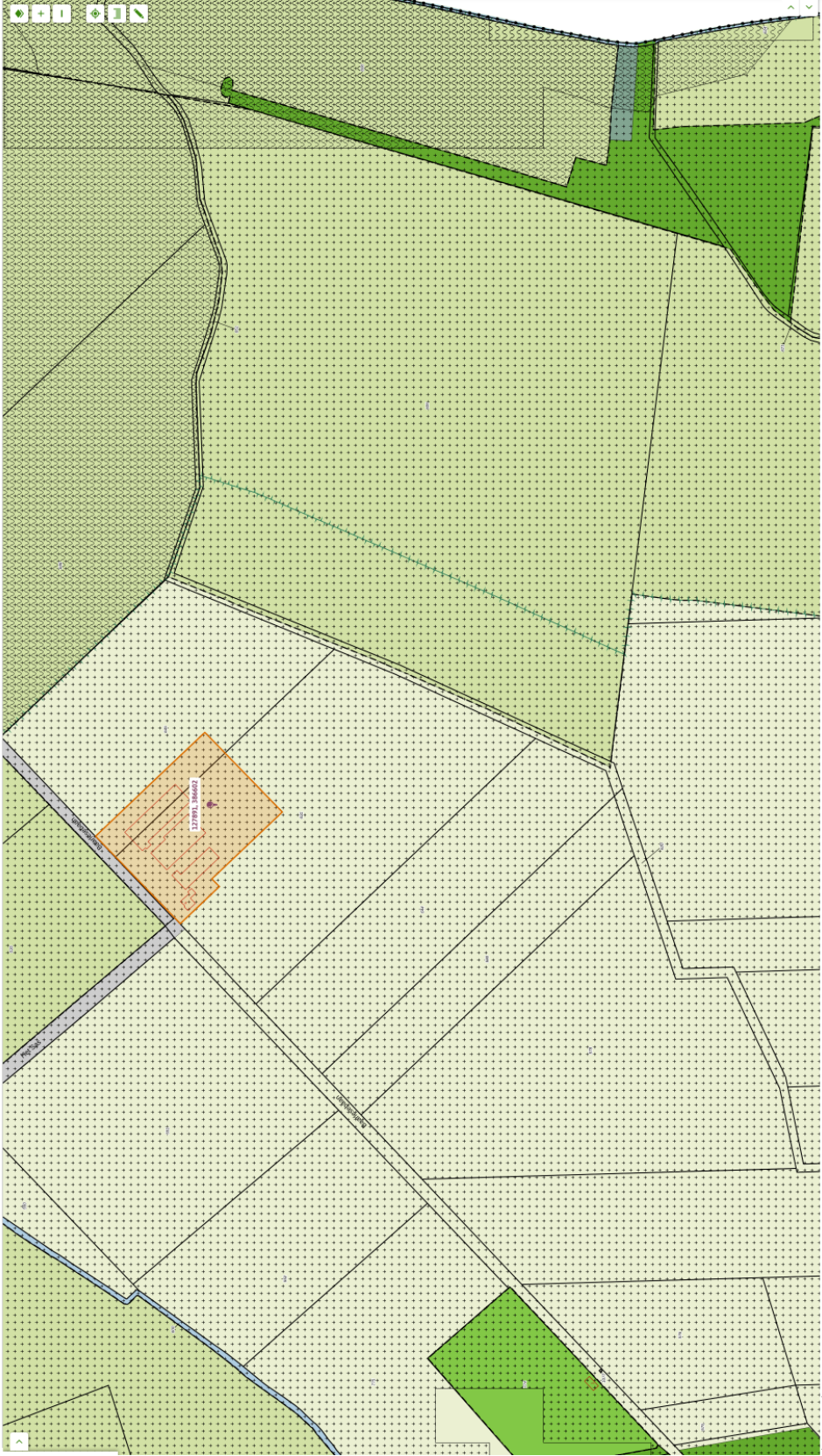
bouwvlak

Functionaanduidingen (1)

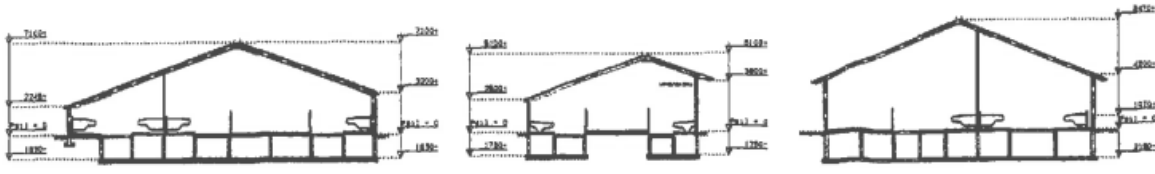
bedrijfswoning

Gebiedsaanduidingen (1)

reconstructiewetzone - landbouwonwikkelingsgebied >



Plankaart



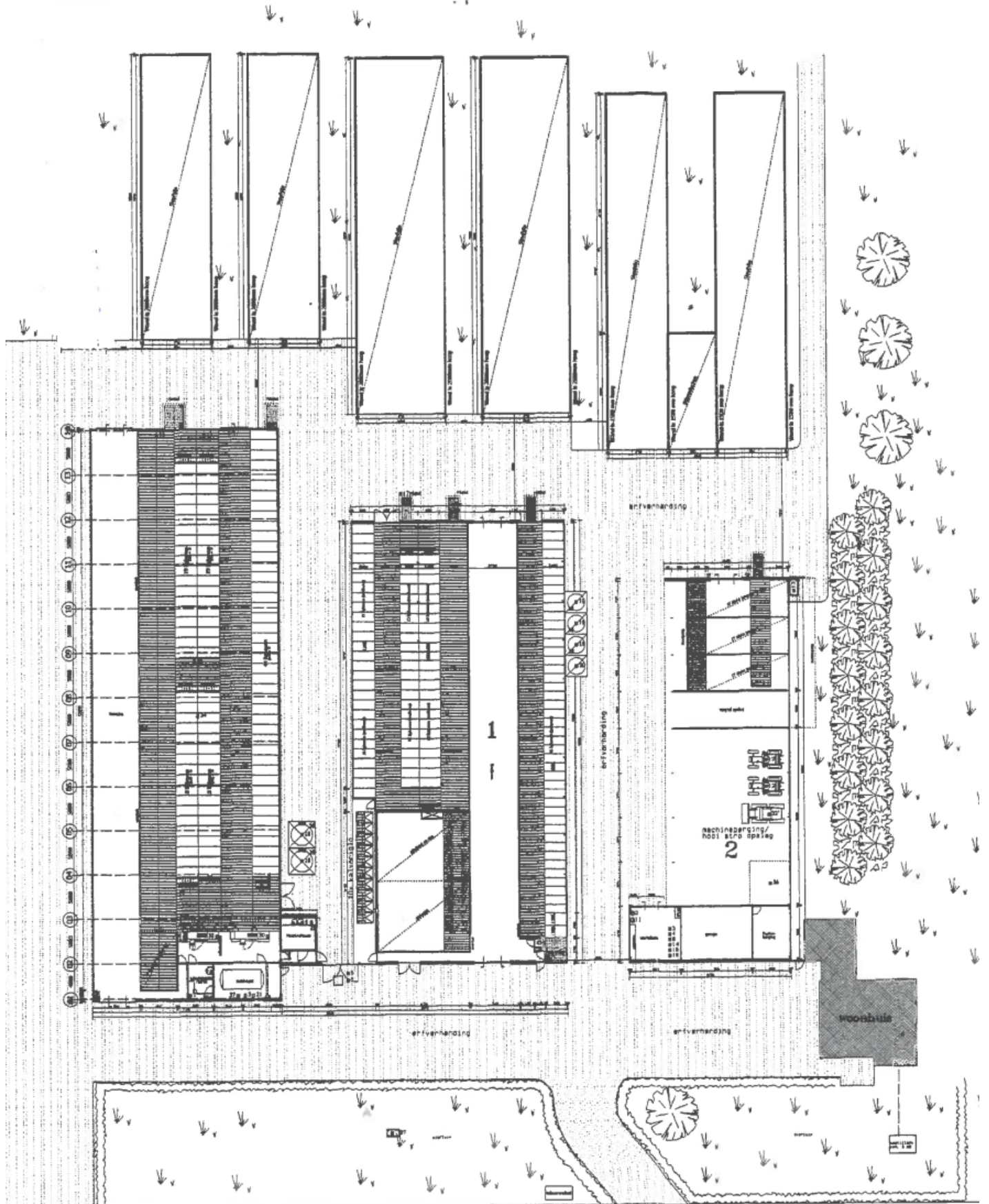
Doorsnede 1

Doorsnede 2

Doorsnede 3

Bedrijfsover

omroepen
 max- en kalkoelm > 2 jaar
 voorvalijk jongvee tot 2 jaar
 drijfmest opleg
 vaste mestopslag

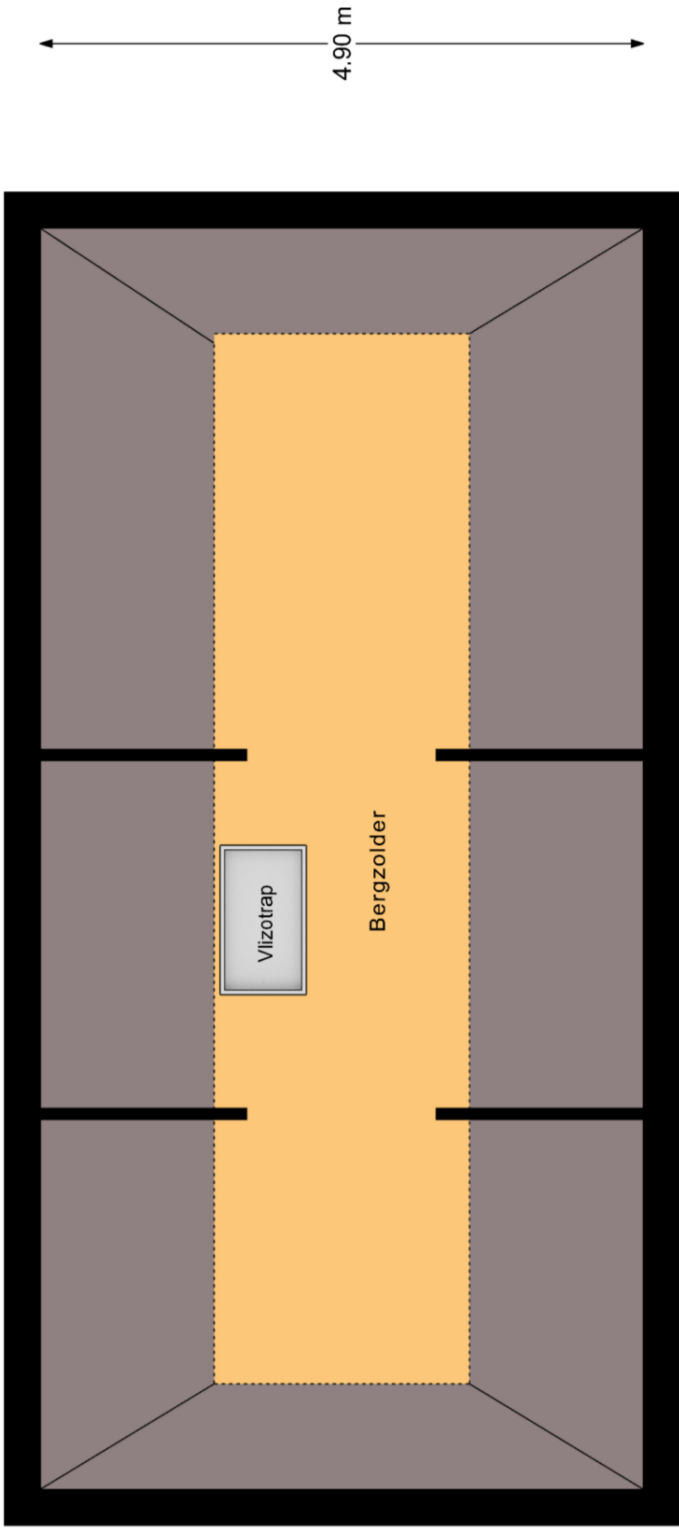






Verdieping

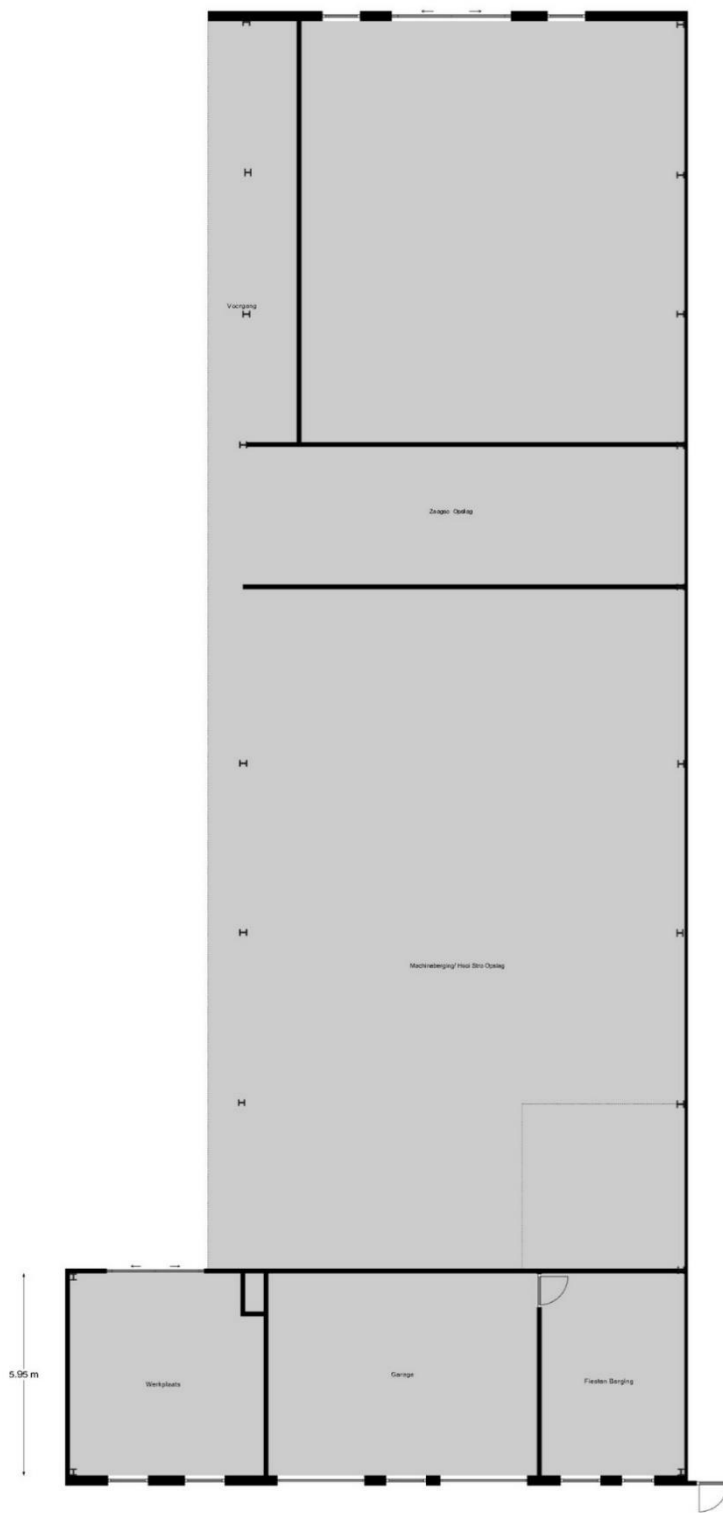
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

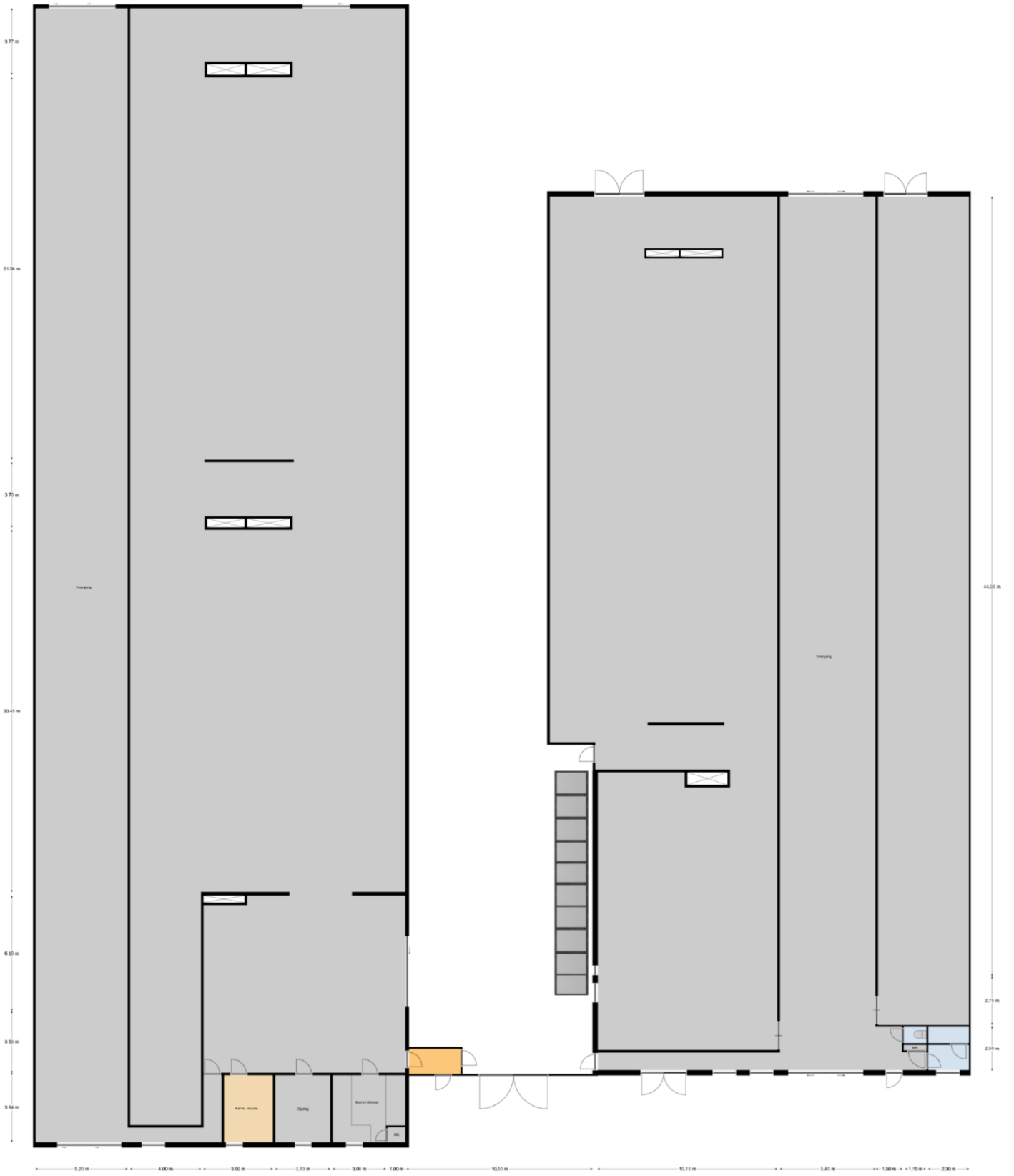


2.98 m 2.81 m 4.20 m

Bergzolder

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.





Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Schuren