



# TE KOOP

**Melkveebedrijf gelegen  
aan de Pinnedijk 23 en 23a te Gaanderen**



**Makelaarskantoor Maalderink & Lutke Willink  
Hoofdstraat 102-104  
7061 CM Terborg  
0315-395420  
[terborg-aog@egginkmaalderink.nl](mailto:terborg-aog@egginkmaalderink.nl)**

## Pinnedijk 23 en 23a te Gaanderen

Het melkveebedrijf bestaat uit een bedrijfswoning met aangebouwde ligboxenstal, bedrijfsgebouwen en voorzieningen ten behoeve van het actieve melkveebedrijf. Op de bedrijfslocatie kunnen circa 112 melkkoeien en 35 stuks jongvee worden gehuisvest. Het bedrijf wordt geëxploiteerd met in totaal 36.05.38 hectare grond in eigendom.

Het bedrijf beschikt over een Melding Besluit Melkveehouderijen Milieubeheer voor het houden van: 80 melkkoeien en 50 stuks jongvee. (d.d. 2 april 1990).





## **Bedrijfswoning:**

De bedrijfswoning is gebouwd in 1966 waarna in 1994 een aanbouw is gerealiseerd. De woning is opgetrokken met spouwmuren, heeft een geïsoleerde kap en is voorzien van zowel kunststof als houten kozijnen met dubbele beglazing. De CV-installatie is aangesloten op radiatoren op zowel de begane grond als de eerste verdieping.



De indeling van de woning is als volgt:

### **Begane grond:**

Hal met toegang tot een kantoor, functionele kelder, woonkamer, toilet, woonkeuken en waarin de trap naar de eerste verdieping. Aansluitend op de woonkamer bevindt zich een tuinkamer met terrasdeuren.

### **Eerste verdieping:**

Overloop met toegang tot 4 slaapkamers, een hobbyruimte en badkamer voorzien van een douche, bad en toilet.



## Ligboxenstal:

Op het bedrijf is een 6-rijige ligboxenstal aanwezig met twee voergangen, waarvan één met een “Welink” voerhek en één met een “Schulens” - sledevoerhek. De stal heeft betonroostervloeren met diepstrooiselboxen voorzien van “R”-boxen. Voor de aanpandige melkstal is een wachtruimte met aansluitend twee separatiehokken gerealiseerd.





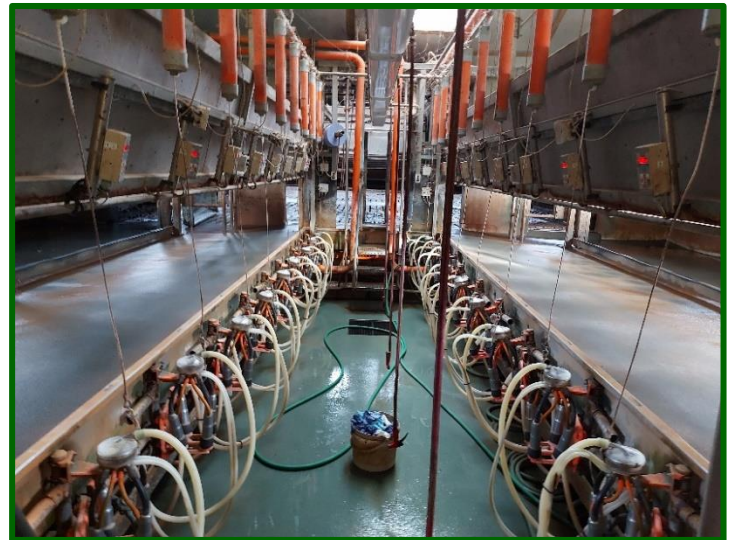
Inpandig bevindt zich ook het tanklokaal met daarin de melkkoeltank van 9.000 liter uit 2005. Tevens bevinden zich inpandig een technische ruimte met eigenwaterinstallatie, hygiënesluis met toilet, kantoor, berging waarin de CV-installatie en twee gasboilers en een ruimte als wasgelegenheid in gebruik.





## Melkstal:

Aanpandig aan de ligboxenstal bevindt zich de 2 x 10 stands Rapid Exit melkstal uit 2004, voorzien van automatische afname en melkindicatiemeters. De melkkoeltank en wachtruimte bevinden zich zoals reeds beschreven in de ligboxenstal.





## Jongveestal:

De jongveestal met bouwjaar 1990 betreft een openfrontstal voorzien van windschermen, zwevende ligboxen met rubbermatten als boxdek en zelfsluitende voerhekken die plaats biedt voor 35 stuks. De jongvee met betonnen en betonrooster vloeren met gemetselde gevels. Onder de betonroosters bevindt zich een mestput met circa 400 m<sup>3</sup> inhoud. In 2017 is het dak vernieuwd met astbestvrije golfplaten.





## Werktuigenberging:

De werktuigenberging is gebouwd in de jaren '70 en bestaat uit 5 spantvakken gedekt met asbestvrije golfplaten. Het gebruik bestaat uit machineberging en daarnaast ook zaagselopslag. Tussen de jongveestal en de werktuigenberging bevindt zich nog een afsluitbare garage/werkplaats.







### Voeropslag:

Het bedrijf beschikt over de volgende sleufsilos en kuilvoerplaten:

- Twee sleufsilos aangelegd in 1976, waarna in 1996 voorzien van betonnen keerwandelementen en in 2018 voorzien van zuurbestendig asfalt. Afmeting: circa 9m x 35m;
- Kuilvoerplaat aangelegd in 2000, bestaande uit betonklinkers. Afmeting ca. 8m x 24m;
- Kuilvoerplaat aangelegd in 1995 bestaande uit betonplaten. Afmeting ca. 10m x ruim 50m;
- Kuilvoerplaat bestaande uit rubberen matten.





## Mestopslag:

Voor de opslag van vaste mest is omstreeks 2000 een mestplaat aangelegd die is voorzien van gieropvang. De afmetingen bedragen 12,5m x 6,9m.

In 1993 is een mestbassin aangelegd met een inhoud van 700 m<sup>3</sup>. In 2023 is deze goedgekeurd voor opslag tot maximaal 30 cm boven de grondwal.



## Overige voorzieningen:

- Kalveriglo's voor de huisvesting van kalveren;
- Erfverharding gefaseerd aangelegd; bestaande uit circa 1.000 m<sup>2</sup> betonklinkers;
- Kavelpad bestaande uit groenspoor platen;
- De toegangsweg bestaat uit circa 650 m<sup>2</sup> asfalt aangelegd in 2008;
- Twee beregeningsbronnen, waarvan 1 op de huiskavel en 1 op een veldkavel;
- Diverse polyester voersilo's en een kunstmestsilo.



## Nutsvoorzieningen

Het bedrijfscomplex is aangesloten op gas, water, elektra met noodstroomvoorziening, riool en glasvezel.

De eigenwaterinstallatie met ontijzering bevindt zich in de ligboxenstal en is aangesloten op het leidingwaternet voor het bedrijfsgedeelte. De woning is aangesloten op leidingwater van Vitens.

## Landbouwgrond

Het melkveebedrijf wordt met in totaal 36.05.38 hectare grond geëxploiteerd. Hiervan betreft circa 21.07.89 hectare huiskavel exclusief de bedrijfslocatie en aanhorige bosjes. 13.64.29 hectare landbouwgrond is gelegen nabij de bedrijfslocatie. Alle percelen zijn goed ontsloten op de openbare weg.

De waterhuishouding van de percelen landbouwgronden is goed en zijn niet gedraineerd. Op de bedrijfslocatie is een beregeningsbronaanwezig evenals op de veldkavels aan de Pinnedijk schuin tegenover de bedrijfslocatie.

Op basis van de mestwetgeving worden de gronden allemaal aangemerkt als “Zand”. De grondwatertrap bedraagt voor vrijwel alle percelen VI (H40-80 L>120)

## Vergunningen:

In het kader van het huidige c.q. beoogde gebruik zijn de navolgende vergunningen aanwezig:

AMvB Besluit Landbouw voor het houden van:	- 80 melkkoeien - 50 stuks jongvee
Datum afgifte:	- 2 april 1990
NB-vergunning:	- Niet aanwezig
Datum afgifte:	- n.v.t.

## Vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemming heeft ter plaatse de bedrijfslocatie de aanduiding:	- Hoofdfunctie: Agrarisch - Dubbelhoofdfunctie: Archeologische verwachting 6 - Bouwvlak
Het huidige gebruik is in overeenstemming:	Het huidige gebruik is wel toegestaan conform dit bestemmingsplan.
- Plannaam	Beheersverordening Landelijk Gebied - 2020, reparatie 2022
- Planstatus	Vastgesteld
- Naam overheid	Gemeente Doetinchem

## Zakelijke rechten:

Niet van toepassing.

## Vermogensrechten:

Bij het melkveebedrijf behorende aantal melkveefosfaatrechten zijn niet bij de vraagprijs inbegrepen. Wel bestaat de mogelijkheid om in overleg, tegen een nader overeen te komen prijs deze over te nemen.

**Zakelijke lasten:**

Naast de gebruikelijke waterschapslasten rusten er geen verdere lasten op de percelen.

**Jachtrecht:**

Het jachtrecht is verpacht.

**Omzetbelasting:**

De overdracht van het bedrijf vindt plaats in de zin van artikel 37 d Wet op de Omzetbelasting 1968 (d.w.z. dat de koper de rechten en plichten van de verkoper m.b.t. het BTW – regime overneemt c.q. voortzet).

**Vraagprijs:**

Op aanvraag.

**Kosten koper:**

Alle op de koop vallende kosten komen voor rekening van de koper, hieronder begrepen zijnde notariskosten, inschrijvingen openbare registers en overdrachtsbelasting.

**Aanvaarding:**

In overleg.

**Bezichtiging :**

Uitsluitend op afspraak, in overleg met verkopend makelaar.

*Wij nodigen u uit dit melkveebedrijf te komen bezichtigingen  
en de mogelijkheden ervan te bespreken.*

**Disclaimer:**

Deze brochure is met meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Onze aanbieding geschied geheel vrijblijvend en dienen derhalve te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod en/of om in onderhandeling te treden.

## Satellietfoto bedrijfslocatie

Voor een volledig beeld van het bedrijf en de erfindeling is op de onderstaande satellietfoto de bedrijfslocatie te zien.





## Overzicht percelen landbouwgrond





## Omgevingskaart

Voor een volledig beeld van de ligging van het bedrijf ten opzichte van verschillende plaatsen in de omgeving is het bedrijf met een rode marker gemarkeerd op de onderstaande kaart.



## Kadastrale gegevens

### Grond in eigendom

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Ambt-Doetinchem	G	1133	00.62.22 ha
Ambt-Doetinchem	G	1566	00.98.65 ha
Ambt-Doetinchem	G	1743	00.00.15 ha
Ambt-Doetinchem	G	1858	01.38.30 ha
Ambt-Doetinchem	G	2043	02.92.80 ha
Ambt-Doetinchem	G	2056	03.07.80 ha
Ambt-Doetinchem	G	2060	01.85.40 ha
Ambt-Doetinchem	G	2061	01.13.14 ha
Ambt-Doetinchem	G	2166	02.86.15 ha
Ambt-Doetinchem	G	2317	05.99.60 ha
Ambt-Doetinchem	G	2318	05.52.30 ha
Ambt-Doetinchem	G	2322	01.55.74 ha
Ambt-Doetinchem	G	2323	00.78.89 ha
Ambt-Doetinchem	G	2324	00.04.94 ha
Ambt-Doetinchem	G	2325	01.77.02 ha
Ambt-Doetinchem	G	2328	00.87.13 ha
Varsseveld	E	3187	00.98.00 ha
Varsseveld	E	4033	01.13.70 ha
Varsseveld	E	4186	01.93.15 ha
Varsseveld	E	4233	00.60.30 ha
<b>Totale oppervlakte</b>			<b>36.05.38 hectare</b>





*Voor meer informatie over dit bedrijf kunt u contact opnemen met het verkoopteam*

## Contactgegevens:



### Bezoekadres:

#### *Maalderink & Lutke Willink*

Hoofdstraat 102-104

7061 CM Terborg

Tel: 0315-395420

Fax: 0315-395425

E-mail: [terborg-aog@egginkmaalderink.nl](mailto:terborg-aog@egginkmaalderink.nl)

Internet: [www.maalderinklutkewillink.nl](http://www.maalderinklutkewillink.nl)



### Makelaar buitengebied

Reinoud Maalderink

E-mail: [r.maalderink@egginkmaalderink.nl](mailto:r.maalderink@egginkmaalderink.nl)

### Openingstijden:

Maandag t/m vrijdag 8.45 - 17.00 uur

Zaterdag en zondag gesloten

## Algemene informatie

### **Vrijblijvende aanbieding**

Hoewel deze objectinformatie met de groots mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en / of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals: oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u er op dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.

Aspirant-kopers kunnen aan dit schrijven geen enkel recht verbinden van voorkeur of eerste koop.

### **Onderzoeksplicht koper**

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de bedrijfswoning, bedrijfsopstallen en voorzieningen. De informatie die is vermeld is gekregen van de eigenaar / verkoper, uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een bedrijf een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of het bedrijf de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van het bedrijf zal maken. Dat geldt zeker ook ter zake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening e.d.

### **Financieringsvoorbehoud**

Eventuele door de koper te maken voorbehouden (bijvoorbeeld het verkrijgen van een hypotheek) worden alleen in de koopakte vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

### **Waarborgsom / Bankgarantie**

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10 % van de koopsom. Deze zal uiterlijk zes weken na het sluiten van de overeenkomst bij de notaris beschikbaar moeten zijn.

### **Algemene mededelingen**

Als voorbereiding op het tekenen van de koopakte kan een concept van de NVM koopakte worden ingezien op het makelaarskantoor.