



De Koning & Witzier

Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige



Schipluiden, Zouteveenseweg 28

Boerderij, bestaande uit voorhuis, huisstal, wagenschuur/jongveestal, schuur, wagenloods, erf en diverse percelen grasland.
Totaal groot 15.28.60 ha

Partner voor boeren!

Ons bedrijf bestaat meer dan 60 jaar! Vele boeren hebben we in deze jaren mogen bijstaan. Voor verkoop of aankoop, een bedrijfsverplaatsing, emigratie, onteigening, taxaties, advisering hebben velen een beroep op ons gedaan. We zijn gegroeid in een rol die meer is dan alleen makelaar of onteigeningsdeskundige. Naast en tijdens ons makelaarswerk adviseren wij agrarische ondernemers bij tal van strategische beslissingen. De meesten van ons zijn boerenzoon, hebben een agrarische opleiding en brede werkervaring bij aanverwante bedrijven in de agrarische sector. Hierdoor hebben we kennis, zijn we betrokken en weten we wat er op u afkomt. Door de jaren heen zijn wij meer en meer 'partner voor boeren' geworden. Als het gaat om zaken doen is de beste deal voor onze cliënt het hoogste doel. Wat de beste deal is? Dat leggen wij graag persoonlijk, geheel vrijblijvend, aan u uit!



Situering

De boerderij ligt in het hart van het groene en het schilderachtige Midden-Delfland. Deze landelijke omgeving biedt een unieke combinatie van rust en ruimte, maar ook uitstekende verbindingen naar omliggende steden zoals Delft, Rotterdam en Den Haag.

De boerderij is idyllisch gelegen aan een rustige weg omgeven door weilanden, waterlopen en historische boerderijen, wat zorgt voor een authentiek, landelijk karakter.

Schipluiden zelf is een charmant dorp en biedt diverse voorzieningen zoals winkels, scholen en horecagelegenheden.

Dankzij de nabijheid van natuurgebieden, zoals de Vlietlanden en het recreatiegebied de Ackerdijkse Plassen, is het een paradijs voor natuurliefhebbers en recreanten. Toch bent u binnen een korte tijd in het stedelijke gebied, wat de locatie ideaal maakt voor wie wil genieten van de rust van het buitenleven met de stad binnen handbereik.

Een ruim erf met schuur geeft veel mogelijkheden voor opslag en stalling.



Woonhuis

Het woonhuis is gebouwd in 1904

Afmeting: ca. 14 x 10 m. = ca. 140 m²
Woonoppervlak: ca. 245 m²

Inhoud: ca. 1.680 m³
Muurplaat: 4,40 m
Nokhoogte 5,50 m

Gemeentelijk monument

Gebouwd van steensmuur, binnenmuren en plafond van board, houten vloeren, hout onderschoten pannendak, houten kozijnen met enkelglas en glas-in-lood bovenlicht, de deuren zijn uitgevoerd in hout.

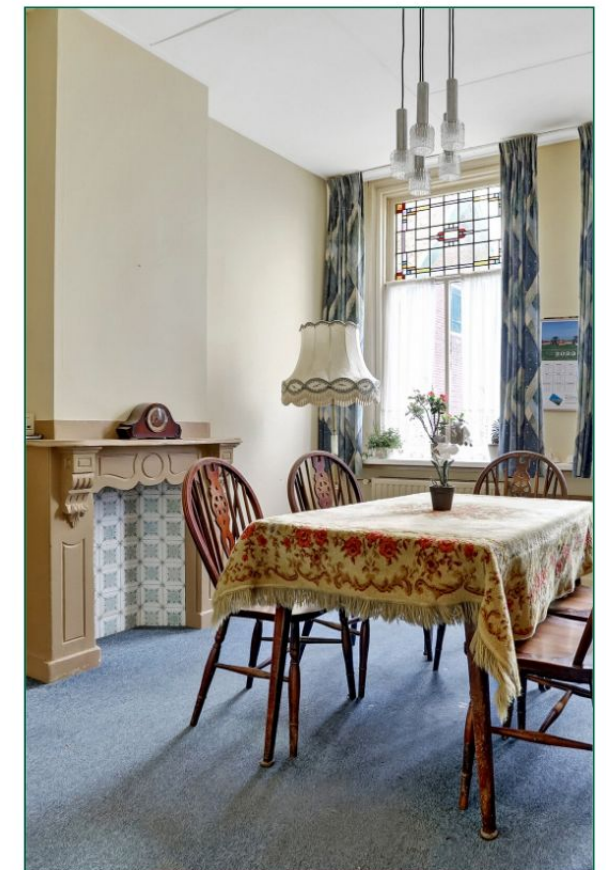
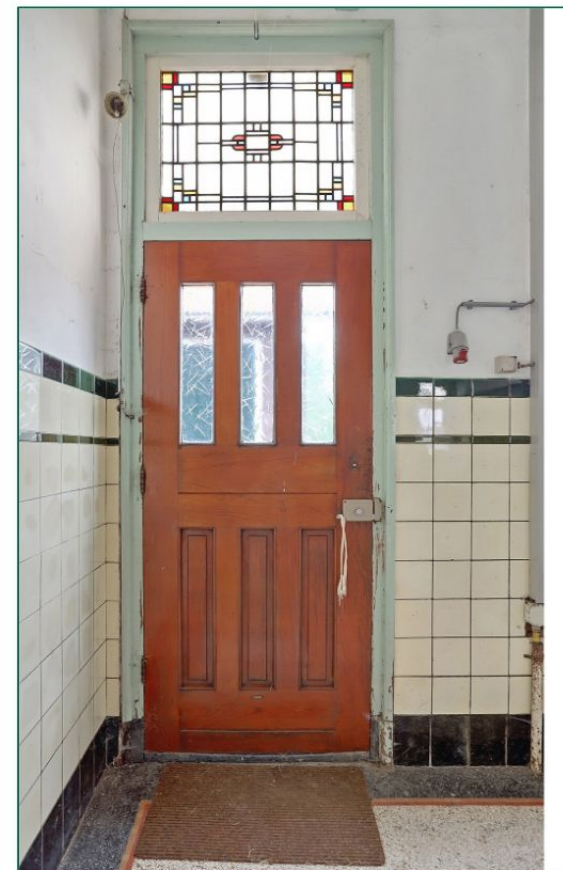
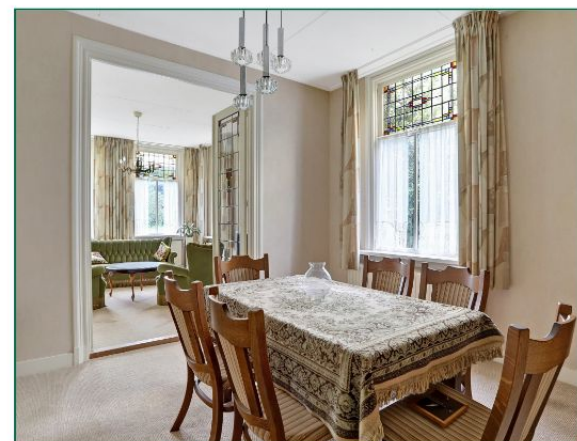
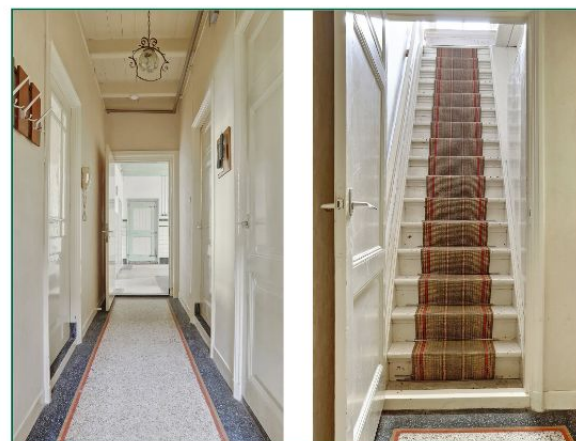
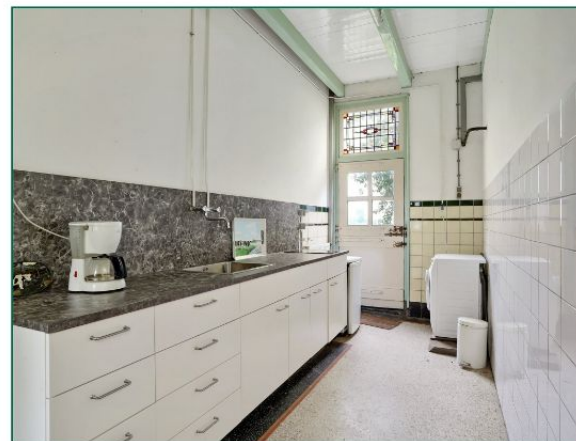
Indeling:

Begane grond: entree met oude wasinrichting, tanklokaal met meterkast, keuken, toilet, toegang tot de eetkamer, toegang tot de woonkamer en voorkamer ensuite met vervolgens toegang tot de opkamer, trap naar de verdieping, trap naar de kelder en achteruitgang naar buiten.

Verdieping: Opgedeeld in twee open ruimtes, deels verhoogd boven opkamer.

De gehele begane grond vloer is verwarmd middels centrale verwarming.
Energie label G.

De woning is sober en in het geheel niet modern.





Stallen en schuren

Huisstal (paardenstal):

Bouwjaar 1904
Afmeting: 18.09 x 9.62 meter = 174 m²
Muurplaathoogte: 3.20 meter
Nokhoogte: 5.20 meter

Schapenschuur (berging 1):

Afmeting: 5.31 x 4.77 meter = 25,33 m²
Houten wanden op stenen voet, zinken golfplaten dak, grondvloer, voorzien van elektra.

Wagenschuur/Jongveestal (berging 2):

Bouwjaar 1904
Afmeting: 17.24 x 5.64 = 97.23 m²
Goothoogte: 3,4 meter
Nokhoogte: 4,8 meter
Steensmuur met pannendak.

Loods (garage):

Bouwjaar 2009
Afmeting: 14.62 x 7.17 = 104.83 m²
Goothoogte: 5 meter

Nokhoogte: 8,5 meter
Dubbelwandig hout op stenen voet, asbestvrij golfplaten dak, stalen spanten.

Werktuigloods (berging 2):

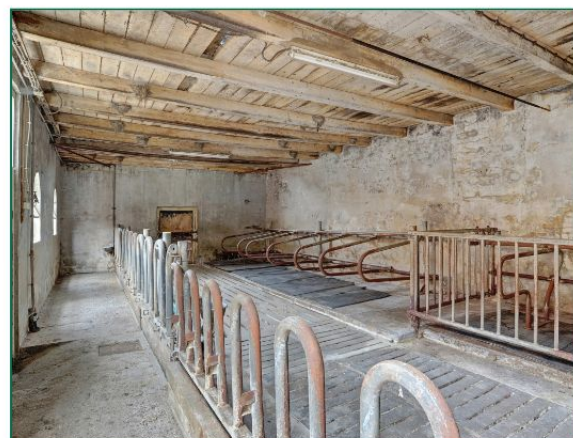
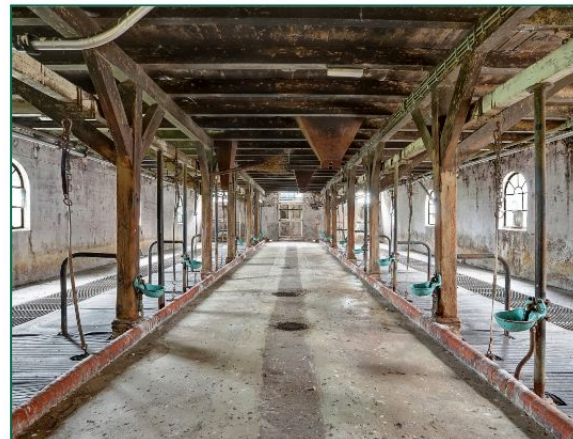
Bouwjaar 1992
Afmeting: 20.98 x 11.42 m² = 239.60 m²
Goothoogte: 4,5 meter
Nokhoogte: 6,3 meter
Damwand op stenen voet, ABC(?) golfplaten dak, stalen spanten, betonnen vloer.

Voor de werktuigloods is ca. 250 m² erf verhard met beton.

Mestzak:

Afmeting: 15 x 15 meter = 225 m²
Inhoud ca 400 m³. 200 m³ goedgekeurd vanwege taludhoogte.

Goedgekeurd, eerste herkeuring vereist vanaf 11 december 2026.



Erf en percelen grasland

Erf:

Ondergrond gebouwen en erf ca 7.000 m², 1 inrit vanaf de weg.

Planologisch bouwblok ca. 6.000 m².

Percelen grasland:

1e blok recht achter de gebouwen, ca. 09.08.60 ha.
Ca. 15/100/98 meter breed en ca. 1.050 meter lang.
Na 375 meter wordt het blok 2 breed.

2e blok ca. 5,5 ha
Ca. 80/85 meter breed en ca. 670 meter lang.

Alle maten van de gebouwen en grond zijn circa maten.



Kadastrale gegevens



Gemeente Zouteveen, Sectie N, nummer 9

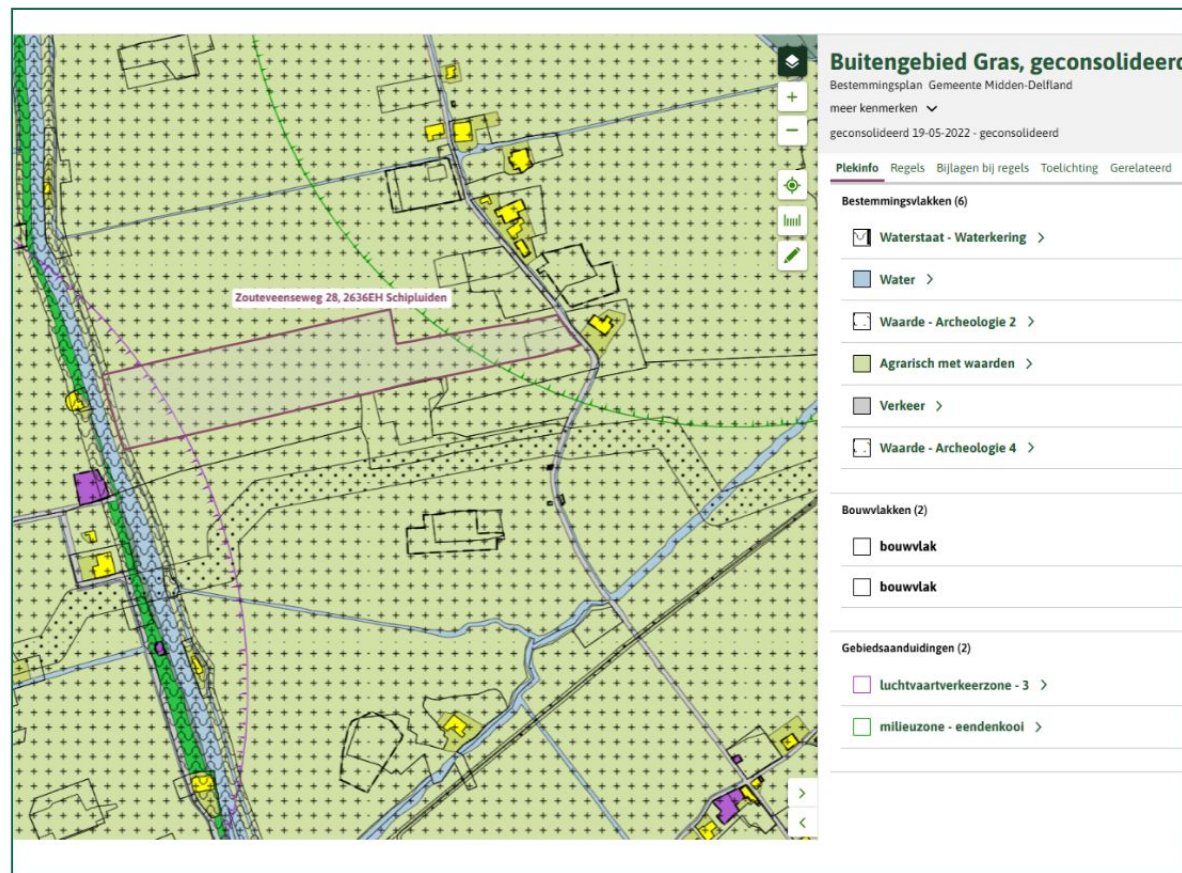
Groot 15.28.60 ha.

RvK last € 115,95 eindjaar 2035

Bron Kadaster d.d. 11 juli 2024



Bestemming



Het object is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Gras, geconsolideerd, onherroepelijk vastgesteld 19 mei 2022, gemeente Midden-Delfland.

Agrarisch met waarden.

Betreft een agrarisch bouwblok (ca. 6.000 m²). Dubbelbestemming waarde archeologie-4, gebiedsaanduiding milieuzone – eendenkooi.

Er zijn ruime bestemmingsplanbepalingen van toepassing.

Bedrijfswoning mag een goothoogte hebben van max. 4,5 meter en de bouwhoogte van max. 10 meter. Bestemmingsplan beschrijft geen maximale grootte of inhoud, anders dan dat de bestaande oppervlakte is toegestaan + eenmalig 10% van deze oppervlakte.

De achtergelegen landerijen hebben de agrarische bestemming zonder bebouwing.

Bouwmogelijkheden; alternatieve bestemming; Ruimte voor Ruimte

Ter plaatse van het agrarisch bouwblok staat 1 hoofdgebouw plus ca. 510 m² stallen, loodsen en schuren. Bij beëindiging van agrarisch gebruik mag maximaal 50% van gesloopte oppervlakte van agrarische bebouwing worden teruggebouwd voor vervolgfuncties, waaronder Wonen of inpasbare bedrijvigheid, met een maximum van 300 m².

Ook is er een eventueel alternatief bij ruimte voor ruimte regeling. Iedere 1.000 m² stal-schuur, gebouwd voor 1 januari 2007, geeft recht op één compensatiewoning.

Deze informatievoorziening is ter informatie voor de koper. Voor meer informatie verwijzen wij de koper naar www.omgevingswet.overheid.nl of zijn eigen deskundige. De verkoper en diens makelaar nemen geen verantwoordelijkheid voor deze informatie.

Overig



Bodem-grondwatergesteldheid:

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Specifieke info op te vragen bij de makelaar.

Milieuvergunning:

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

- Niet bekend

Nutsvoorzieningen:

Elektra 220/380 V, meter in meterkast in tanklokaal, watermeter in kelder, aardgas meter in keukenkastje, gemeentelijke riolering, vaste telefoonlijn.



Fosfaatrechten:

Beschikbaar voor zover nog niet verkocht

Stikstofrechten:

Volgens opdrachtgever: 289,2 kg NH₃ afgeleid van AMvB niet van NB vergunning. Verkoper garandeert op dit onderwerp niets.

Oplevering:

Zodra koper kan betalen. Landerijen komen per 1 januari 2025 vrij beschikbaar.

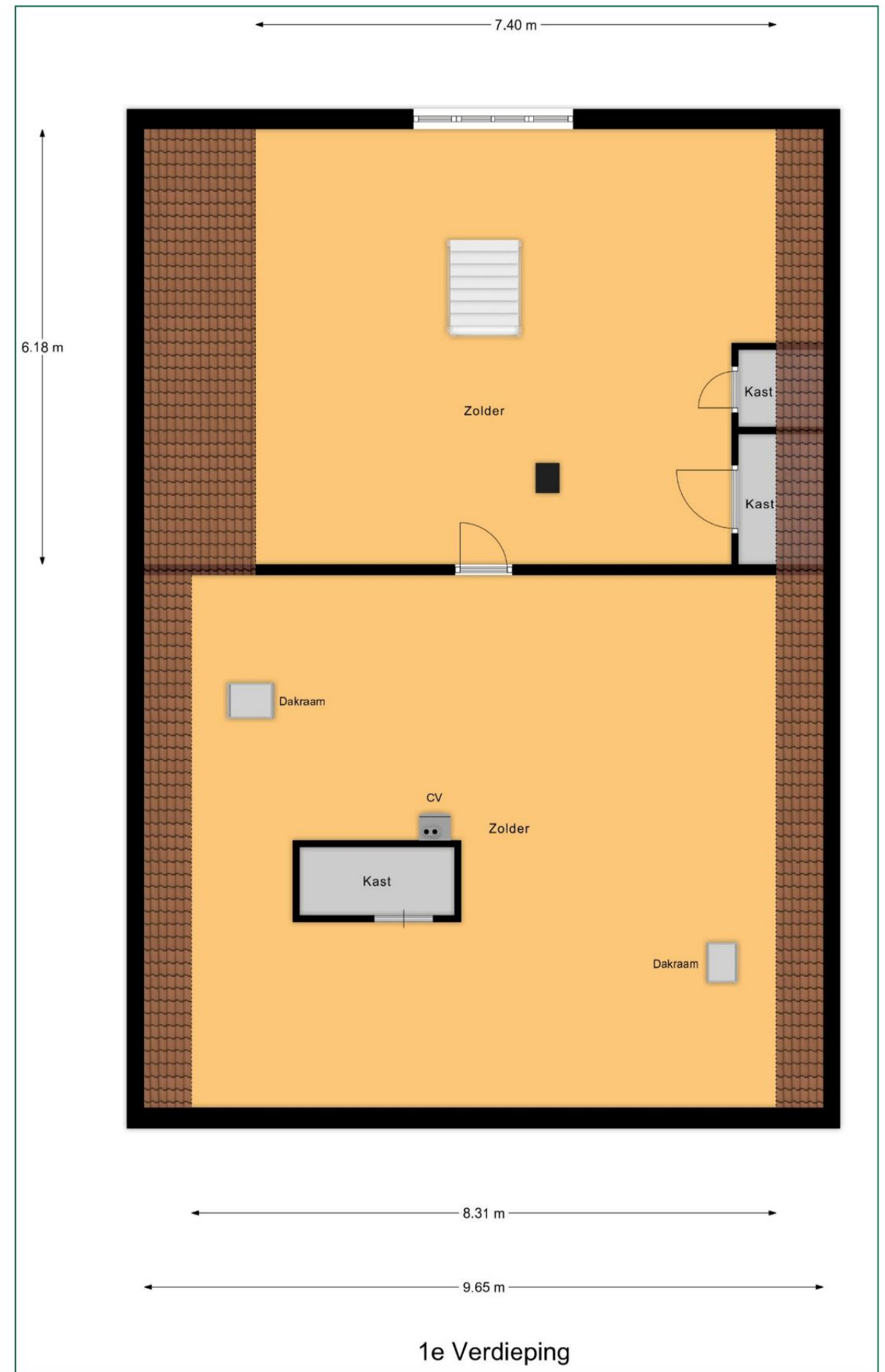


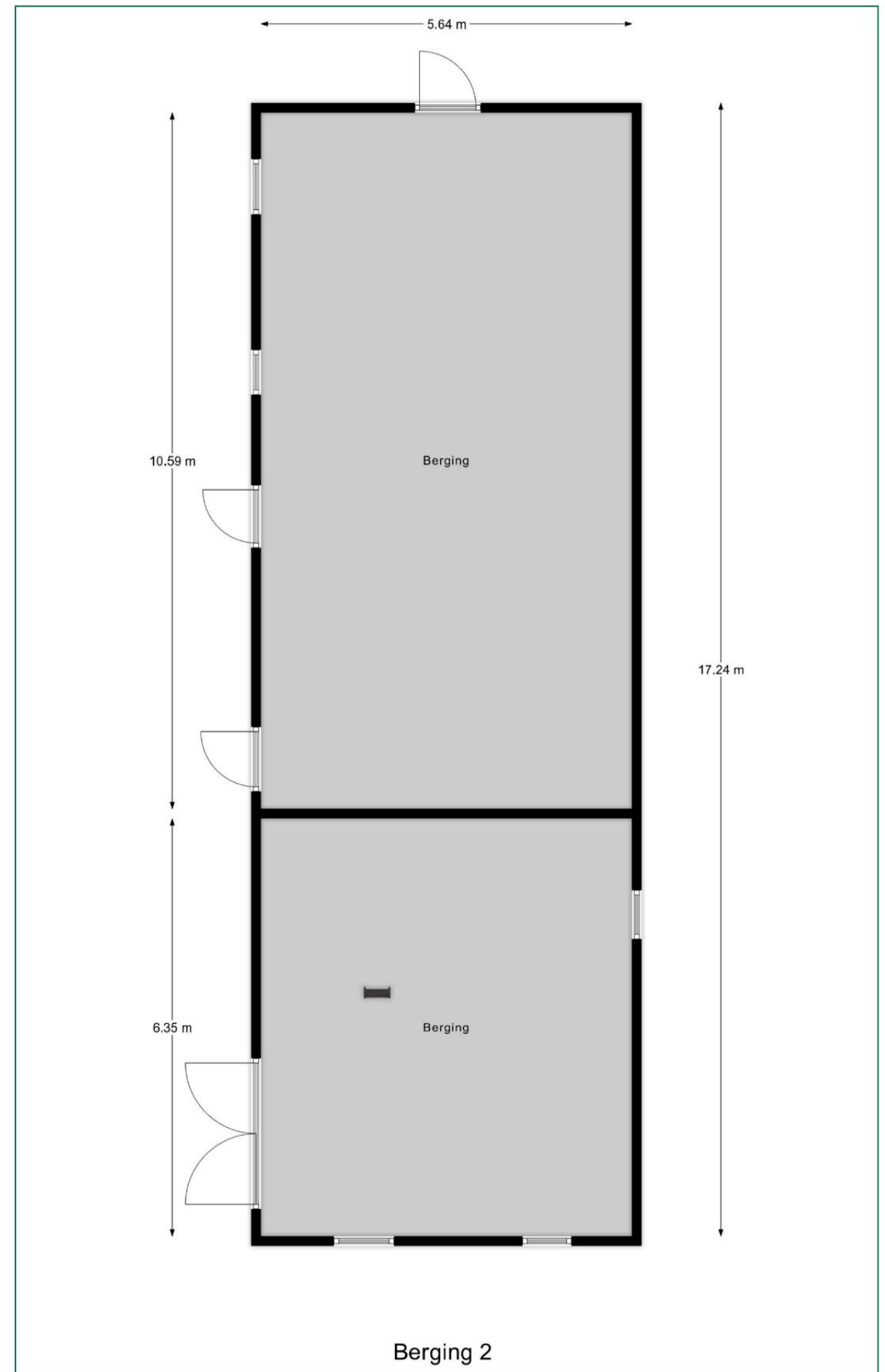
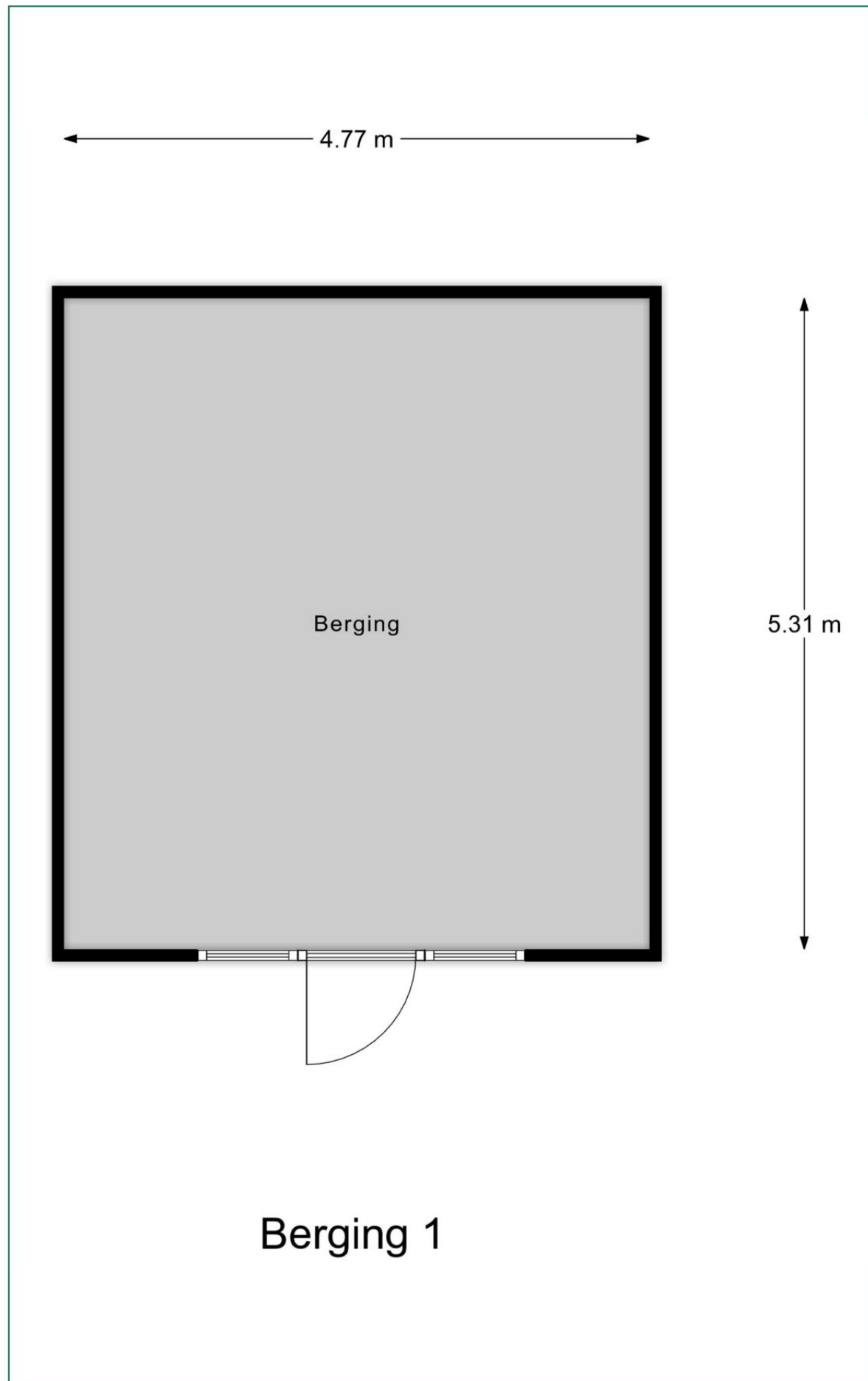
Vraagprijs op aanvraag

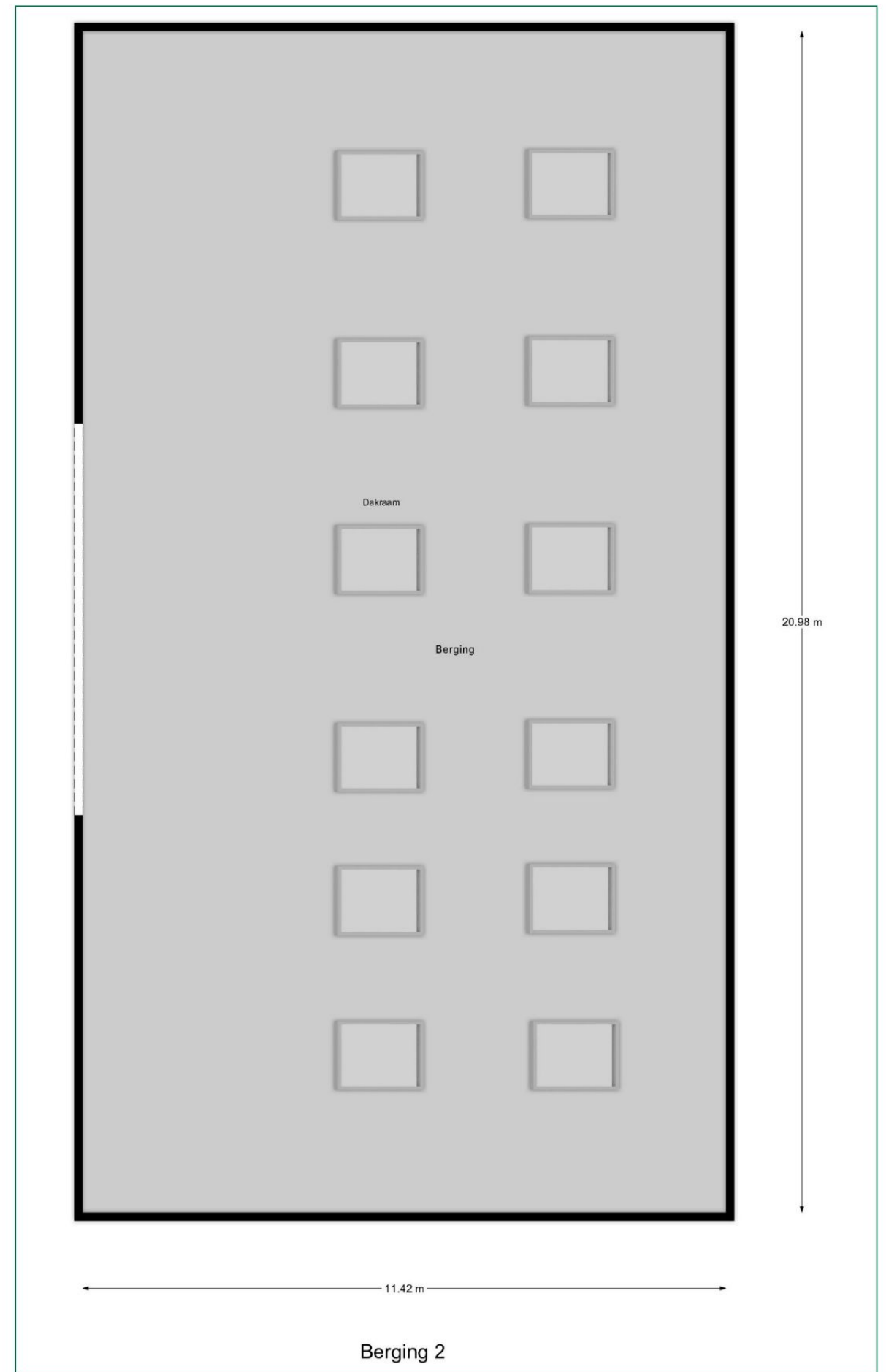
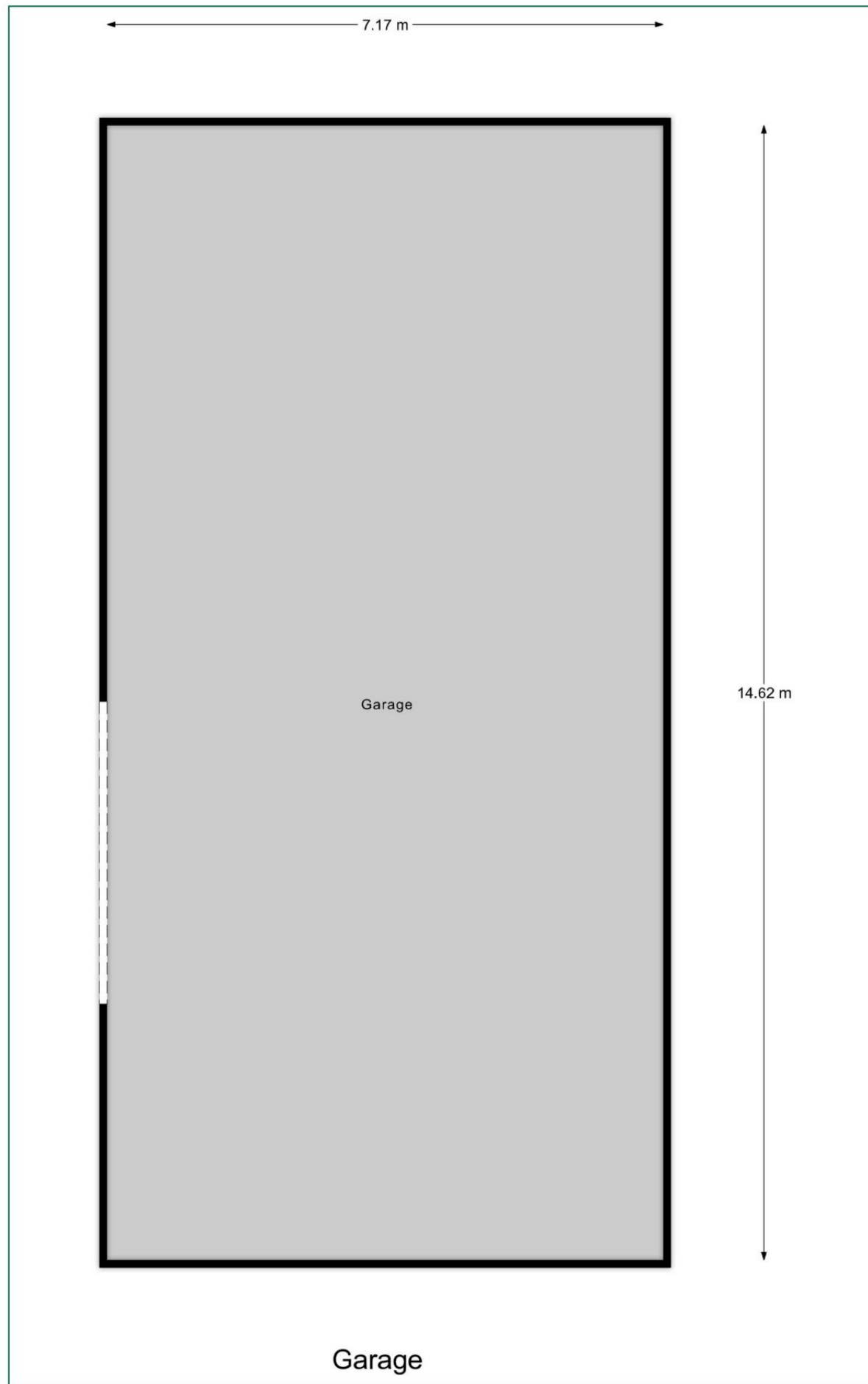
De vraagprijs is een prijsindicatie en is op aanvraag. Bij een grote belangstelling zal er mogelijk een inschrijving volgen.

Samenvatting:

- Gemeentelijk monument 1904
- Ruime woning ca. 1.000 m²; Huisstal ca. 185 m² en ca. 510 m² overige stal- en schuurruimte.
- Mooie vrije ligging met goede bereikbaarheid







Hoofdpijnen bij de verkoopprocedure

1. Bezichtiging en onderhandeling uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen, et cetera zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door De Koning & Witzier opgestelde koopovereenkomst door alle partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door alle partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding et cetera af te zien van een transactie.
3. Bij een in de onderhandeling gemaakt financieringsvoorbehoud dat door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van maximaal 4 weken. Een beroep op het financieringsvoorbehoud is alleen geldig indien koper tijdig een schriftelijke afwijzing overlegt.
4. Bij objecten van 15 jaar of ouder zal de zgn. 'ouderdomsclausule' in de koopakte worden opgenomen.
5. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij de notaris een waarborgsom ten bedrage van 10 % van de koopsom gestort, of een onvoorwaardelijke bankgarantie van een Nederlandse bank overlegd.
6. Eventuele plattegronden, tekeningen, schetsen, aantallen en dergelijke zijn slechts indicatief. De informatie (ook die in deze brochure) is geheel vrijblijvend, ook aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.
7. Het jacht- en/of visrecht kunnen zijn verhuurd.
8. Het risico op een eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging gaat over op de koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van onroerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom. Koopsommen zijn exclusief BTW.

N.b. Genoemde hoofdpijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn;



Een transactie in het geheel geniet de voorkeur.

Indien u als geïnteresseerde geen interesse heeft in het geheel, maar een gedeelte, kunt u dit aan de makelaar medelen en zal deze kijken of dit inpasbaar is ja of nee.

Hierbij tevens rekening houdend met ontsluiting en verkaveling.


De Koning & Witzier
Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige

De Koning & Witzier Makelaars

Oosteinde 32, 3466 LB Waarder
Telefoon: 0348-502 224
www.koningwitzier.nl

Uw makelaar



Albert de Koning
0653 221 088
a.dekoning@koningwitzier.nl



Victor de Koning

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.



De Koning & Witzier

Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige

Oosteinde 32. 3466 LB Waarder

T 0348-502 224

E info@koningwitzier.nl

www.koningwitzier.nl



Vrijblijvende aanbieding:

Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door De Koning & Witzier Makelaars opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.