

**interfarms**<sup>®</sup>

VLNN  Makelaars



**TE KOOP**


**Melkveebedrijf met 2 bedrijfswoningen,  
bedrijfserf met diverse opstallen en  
ca. 44 ha cultuurgrond**

Wooldseweg 88-90 te Winterswijk (Woold)



## Wooldseweg 88-90 te Winterswijk (Woold)



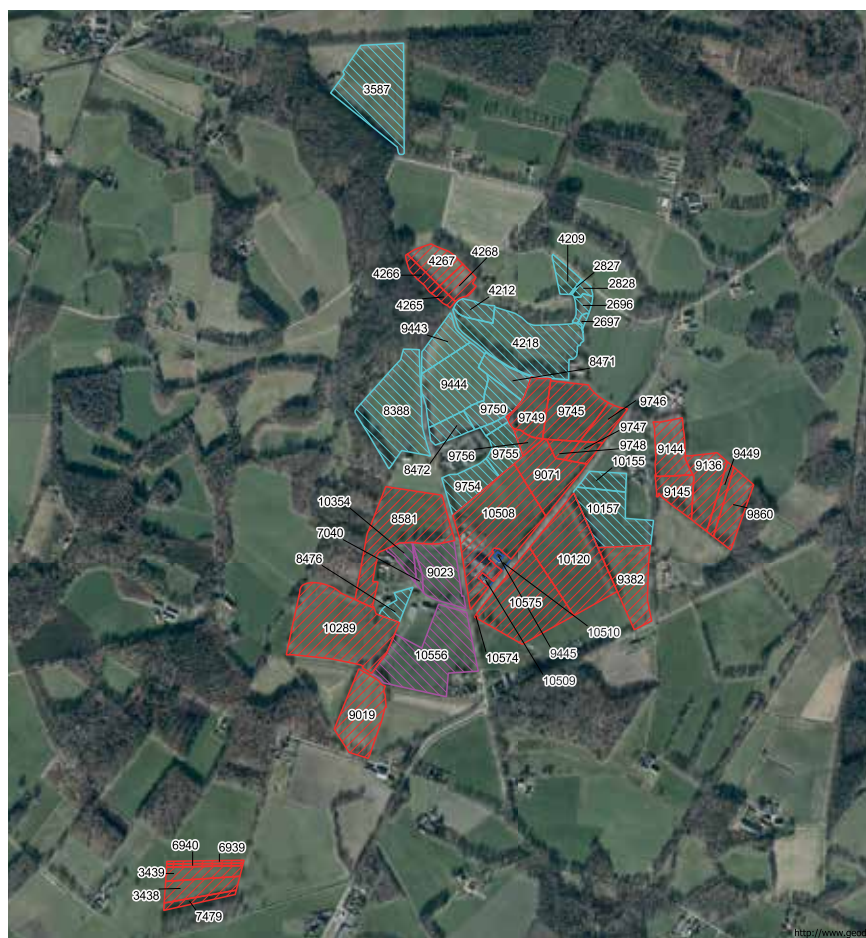
De Brömmels 

# Te koop in Winterswijk (buurtschap Woold): melkveebedrijf met capaciteit voor het houden van 155 melkkoeien en 70 stuks jongvee.

U koopt een bedrijfserf met 2 bedrijfswoningen en diverse courante bedrijfsgebouwen aan de Wooldseweg 88-90: ligboxenstal, werktuigenberging, werkplaats/opslagruimte, voerkeuken, 2 jongveestallen en circa 38 hectare cultuurgrond in eigendom en ruim 6 hectare in erfpacht. Naast de gronden in eigendom en erfpacht is er circa 22 hectare in geliberaliseerde pacht (1x 6 jaar en 3x 3 jaar).

## Kadastrale omschrijving

Het object ligt kadastraal binnen de gemeente Winterswijk, met diverse kadastrale percelen binnen sectie E en 4 kadastrale percelen binnen sectie F.



Oppervlakte 39.43.26 hectare

- ▭ Percelen bedrijf
- ▭ Percelen erfpacht
- ▭ Percelen privé
- ▭ Geliberaliseerde pacht 22.10.20 ha

## Gegevens erfpacht

Duur: 30 jaar, ingangsdatum: 18-07-2023 en einddatum: 17-07-2053

Canon: € 7.650,- per jaar

Indexatie canon: conform gemiddelde prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie, voor het eerst per 01-07-2024, waarbij de indexatie boven 2% wordt gehalveerd

Gebruik: (blijvend) grasland / bouwland (maïs)

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte (ha)
Winterswijk	E	3438	0.91.40
Winterswijk	E	3439	0.69.60
Winterswijk	E	6939	0.16.00
Winterswijk	E	6940	0.15.90
Winterswijk	E	7479	0.33.40
Winterswijk	E	8581	3.48.35
Winterswijk	E	9019	2.02.86
Winterswijk	E	9071	1.88.20
Winterswijk	E	9136	1.35.70
Winterswijk	E	9144	1.16.85
Winterswijk	E	9145	0.81.50
Winterswijk	E	9382	1.94.60
Winterswijk	E	9445	0.03.08
Winterswijk	E	9449	0.40.10
Winterswijk	E	9745	1.91.60
Winterswijk	E	9746	0.58.75
Winterswijk	E	9747	0.33.95
Winterswijk	E	9748	0.29.55
Winterswijk	E	9749	1.13.75
Winterswijk	E	9752	0.00.70
Winterswijk	E	9756	0.24.35
Winterswijk	E	9860	1.14.40
Winterswijk	E	10120	3.83.75
Winterswijk	E	10289	4.63.02
Winterswijk	E	10508	4.40.85
Winterswijk	E	10509	0.07.45
Winterswijk	E	10510	0.16.00
Winterswijk	E	10574	0.00.28
Winterswijk	E	10575	3.44.22
Winterswijk	F	4265	0.15.85
Winterswijk	F	4266	0.29.57
Winterswijk	F	4267	0.83.48
Winterswijk	F	4268	0.54.20
<b>Totaal</b>			<b>39.43.26</b>

## Percelen erfpacht:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte (ha)
Winterswijk	E	7040	0.13.20
Winterswijk	E	9023	1.71.70
Winterswijk	E	10354	0.38.95
Winterswijk	E	10556	3.86.30
<b>Totaal</b>			<b>6.10.15</b>

## Bedrijfswoningen

### Wooldseweg 88

Deze vrijstaande woning is gebouwd in 1993 en heeft eigen, zelfstandige aansluitingen voor gas, water, elektra, riool en glasvezel. De woning is opgeknapt in 2022, bijna af. Met een nieuwe plavuizenvloer en vloerverwarming over de gehele begane grond. Energielabel B. Inhoud is ca. 608 m<sup>3</sup>. Gebruiksoppervlakte wonen ca. 150,8 m<sup>2</sup>.

- Gevels: geïsoleerde spouwmuren
- Vloeren: geïsoleerde, nieuwe tegelvloer met vloerverwarming
- Dak: geïsoleerd pannendak
- Kozijnen: hardhout voorzien van dubbelglas
- Verwarming: cv-combiketel (bouwjaar 2022)



## Indeling

- Kelder: ca. 8,7 m<sup>2</sup>, bereikbaar vanuit de hal (de vloer wordt nog vernieuwd)
- Begane grond: hal met meterkast, trapopgang, toilet (bouwjaar 2022) en toegang tot de overige vertrekken. Woonkamer met openslaande deuren en houtkachel met deels landelijke potscheuren vloer voor de haard, kantoor/slaapkamer, woonkeuken (bouwjaar 1993, gerenoveerd en geschilderd in 2022) met koelkast en inductie kookplaat, nieuwe combi oven/magnetron, vaatwasser en afzuiginstallatie, met toegang tot bijkeuken (welke gebruikt wordt als wasruimte), met nieuwgebouwde houten landelijke kast voor wasmachine en droger, extra ruimte voor douche en toilet (aansluiting aanwezig), cv-installatie en achterdeur
- 1e verdieping: overloop met toegang tot 3 slaapkamers (2 met ingebouwde kast) en badkamer (bouwjaar 2022) met Villeroy & Boch toilet, wastafel en bad, Grohe kranen en regendouche
- Vlieringzolder: ca. 4,3 m<sup>2</sup>, bereikbaar via vlizotrap op overloop
- Carport: ca. 25,6 m<sup>2</sup>, aansluitend aan de woning, met zolderruimte
- Berging: ca. 8 m<sup>2</sup>, met toegang tot zolderruimte

Eenroedige hooiberg in gebruik als overdekt terras in de tuin.



## Wooldseweg 90

Boerderij 'Nieuw-Kobus' bestaat uit een voor- en achterhuis. De bouwkundige- en onderhoudsstaat is goed. Ook deze woning heeft eigen, zelfstandige aansluitingen voor gas, water, elektra, riool en glasvezel. Energielabel F. Inhoud ca. 1.154 m<sup>3</sup>. Gebruiksoppervlakte wonen ca. 220,3 m<sup>2</sup>.

Deze woning is vanaf 1 april 2023 verhuurd voor maximaal 2 jaar. De huur kan worden beëindigd indien de koper de huurovereenkomst niet wenst voort te zetten. In dat geval is de opzegtermijn 3 maanden.

### Voorhuis

Bouwjaar: 1939

Gevels: holle spouwmuren

Vloeren: beton (verdiepingsvloer is van hout)

Dak: gezaagde sporenkap, met asbestplaten beschoten en met pannen gedekt

Kozijnen: hout voorzien van dubbelglas

Verwarming: cv-combiketel (bouwjaar 2010) met radiatoren

### Indeling

Kelder: bereikbaar vanuit de hal (zij-entree)

Begane grond: entree voorzijde met hal met trapopgang en toegang tot 3 kamers: een zit-/hobbykamer, een in 2002 gemoderniseerde woonkamer met vloerverwarming en een slaapkamer. De zij-entree is een hal met cv-ruimte en toilet. Deze hal geeft toegang tot de bijkeuken/waskamer, de woonkeuken, kelder en een badkamer met douche en toilet (verbouwd in 2018). Vanuit de hal is tevens toegang tot het achterhuis



- 1e verdieping: is gedateerd en heeft een overloop met toegang tot 3 slaapkamers (met vaste kast), een kantoorruimte en een ruime bergzolder van ca. 59,6 m<sup>2</sup> (toegankelijk vanuit 2 kamers)
- Vliering: niet toegankelijk

### Achterhuis

Het achterhuis verkeert deels in authentieke staat. De gevels bestaan uit steens muren. Verder is de deel voorzien van gebinten, sporenkap en met pannen gedekt. De voormalige grupstal en jongveestal hebben een mestkelder van 2x 5 m<sup>3</sup> onder de betonroosters. De stallen zijn/waren op de deel met houten gebintwerk gevestigd/bevestigd. Een deel is voor koeien en 1 stierenplaats geweest en een stukje is voor varkens geweest. Het achterhuis is nu als berging/opslag in gebruik.

- Bouwjaar: 1939
- Oppervlakte: ca. 49,4 m<sup>2</sup>
- Gevels: steensmuren
- Vloeren: beton
- Dak: sporenkap, met pannen gedekt
- Kozijnen: hout
- Verwarming: niet verwarmd



# Bedrijfsgedeelte

## Ligboxenstal

Ligboxenstal van 6 rijen met 2 voergangen, geschikt voor in totaal 155 melkkoeien.

Afmeting: 40,70 breed en 37,10 lang plus 33 breed en 5 lang, totaal 1.675 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: oorspronkelijk 1970. In 2008 is er een geheel nieuwe stal over de bestaande stal gebouwd. In 2015 is de oorspronkelijke varkensstal uit 1956 gesloopt, vervolgens is de ligboxenstal aangebouwd

Bouwaard: gegalvaniseerde spanten, spouwmuren met daarboven ruime opening met rolgordijnen, kopgevels bedekt met damwandprofielplaten

Dak: gordingkap, gedekt met asbestvrije golfplaten

Vloer: standaard roostervloer met voldoende aslast

Kelder: grotendeels onderkelderde stal, 2.184 m<sup>3</sup> opslag, (1970/2008/2015), ingericht met 3 mixgangen, onder de voergangen en oude ligboxen. Onder de oude stal van 1970 is geen mestopslag onder de ligboxen en de voergangen

Boxen: 155 verhoogde, zwevende boxen met noppenmatrassen en deels waterbedden (2023 geplaatst)

Voergangen: voorzien van zelfsluitend voerhek

Strohokken: 2 afzonderlijke strohokken

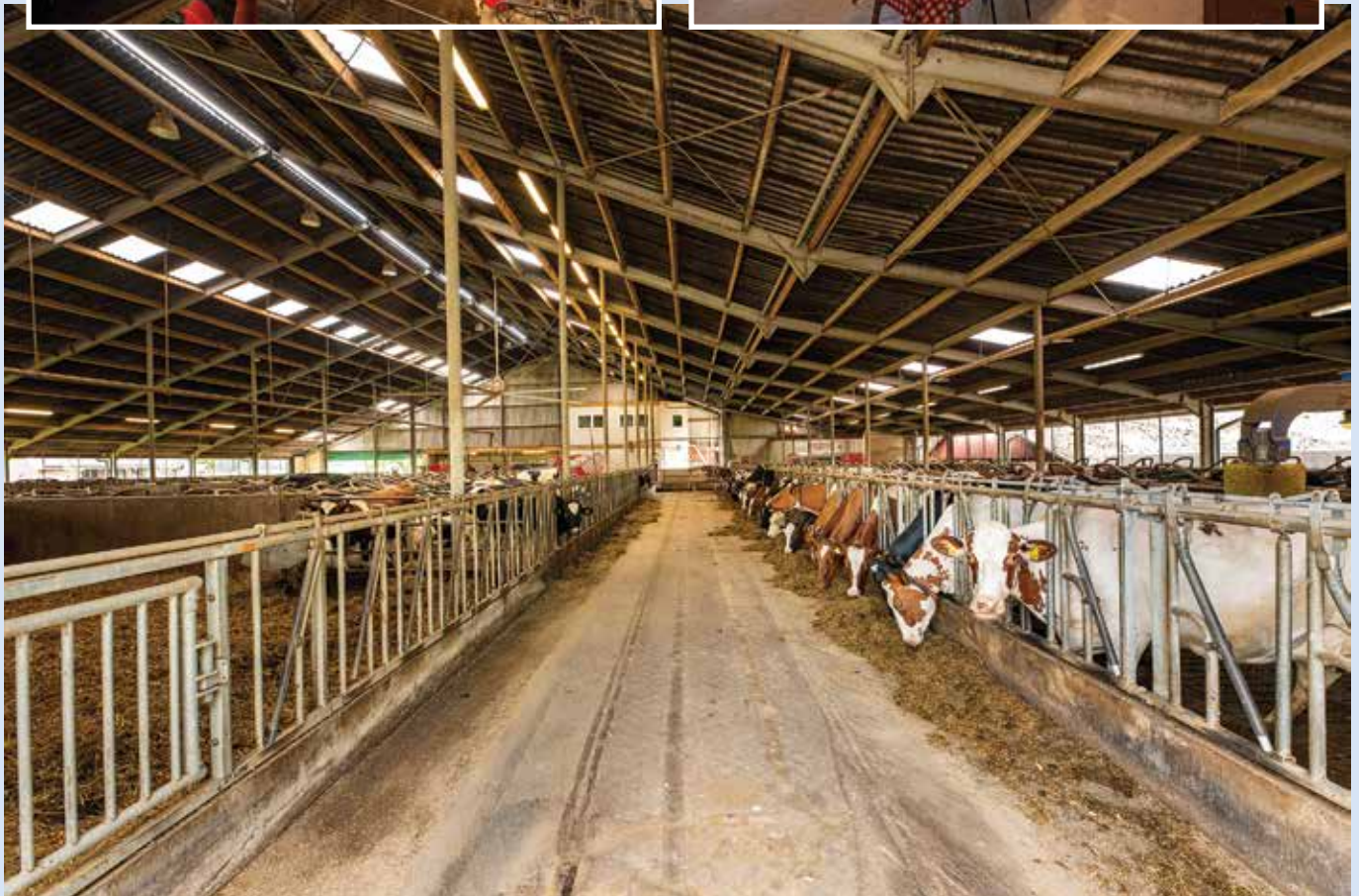
Extra's: verbouwd in 2023: nieuwe waterbakken in ligboxenstal (en jongveestallen), 1 zijde voorzien van nieuw spinder voerhek, 2 optrek hekken en aan achterzijde bij alle dubbele staldeuren, nieuwe openslaande afscheidingshekken die tevens kunnen dienen als extra ventilatie of in en uitloop





Voorzieningen:

- hygiënesluis met douche en toilet
- klimaatgerelateerde ventilator
- 3 koeborstels (bouwjaar 2016, 2019 en 2022)
- Longlife-systeem gaslampen en ledlampen (7 stuks)
- elektrisch bedienbare rolgordijnen
- Lely mestrobot (bouwjaar 2008, gereviseerd in 2022)
- Lely Cosmix P (bouwjaar 2014, gebruikt gekocht in 2022) in gebruik voor droge koeien, voorraadbak 40 kg, handmatig te vullen



## Melk/tanklokaal

In 2010 zijn er 2 nieuwe Lely Astronaut A3 Classic melkrobots geplaatst aan de voorzijde van de melkveestal. In 2015 volgde een derde Lely A3 melkrobot met bouwjaar 2006. Het melken gaat via vrij koeverkeer.

De melkkoeltank (huur, Mueller, bouwjaar 2012) heeft een inhoud van 15.870 liter en is in een afzonderlijke ruimte in de aanbouw voor de ligboxenstal geplaatst.

Boven het tanklokaal is een geïsoleerde skybox in gebruik als presentatie- en kantoorruimte en voor het aansturen van het management- en bedrijfscamerasysteem. Aansluitingen voor elektra, internet (glasvezel), gas en water zijn aanwezig.



## Voerkeuken

Afmeting: 12,00 breed en 6,00 lang, totaal 72,00 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 2015

Bouwaard: stalen spanten, gevels bekleed met damwandprofielen, veiligheidsgordijn

Dak: gordingkap, gedekt met asbestvrije golfplaten

Vloer: beton

Het laadstation met technische ruimte is voorzien van een krachtvoerverstrekking Lely Vector (bouwjaar 2015, robot is geüpdatet in 2022). De ligboxenstal en een jongveeschuur zijn aangesloten op de voerkeuken.



# Jongveestal 1

Afmeting: 13,35 breed en 20,65 lang, totaal 275,70 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1970, in 2015 geheel verbouwd en ingericht voor 41 stuks jongvee tot 1 jaar

Bouwaard: spouwmuren, houten spanten, geïsoleerd plafond

Dak: gordingkap, gedekt met asbestcement golfplaten

Vloer: beton plus roostervloer

Kelder: 50 m<sup>3</sup>

Inrichting:

- diverse groepshokken met zelfsluitend voerhek aan de voergang
- diagonaal voerhek met ligboxen aan de buitengevel
- strohokken met kalverendrinkautomaat Lely Calm (bouwjaar 2015)
- ruimte voor 8 éénlingboxen
- koeborstels voor jongvee blijven buiten de verkoop (deze borstels gaan mee)

Inpandig zijn een bedrijfskantoor, opslagruimte, machinekamer voor de melkrobots en de installatie van het water-rondpompsysteem aanwezig.



## Jongveestal 2

Afmeting: 13,40 breed en 12,05 lang,  
totaal 161,50 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: in 1989 verbouwd en ingericht met  
ligboxen voor 21 stuks jongvee ouder  
dan 1 jaar, 9 éénlingboxen voor  
stierkalveren

Bouwaard: spouwmuren, houten spanten

Dak: gordingkap, gedekt met asbestcement  
golfplaten

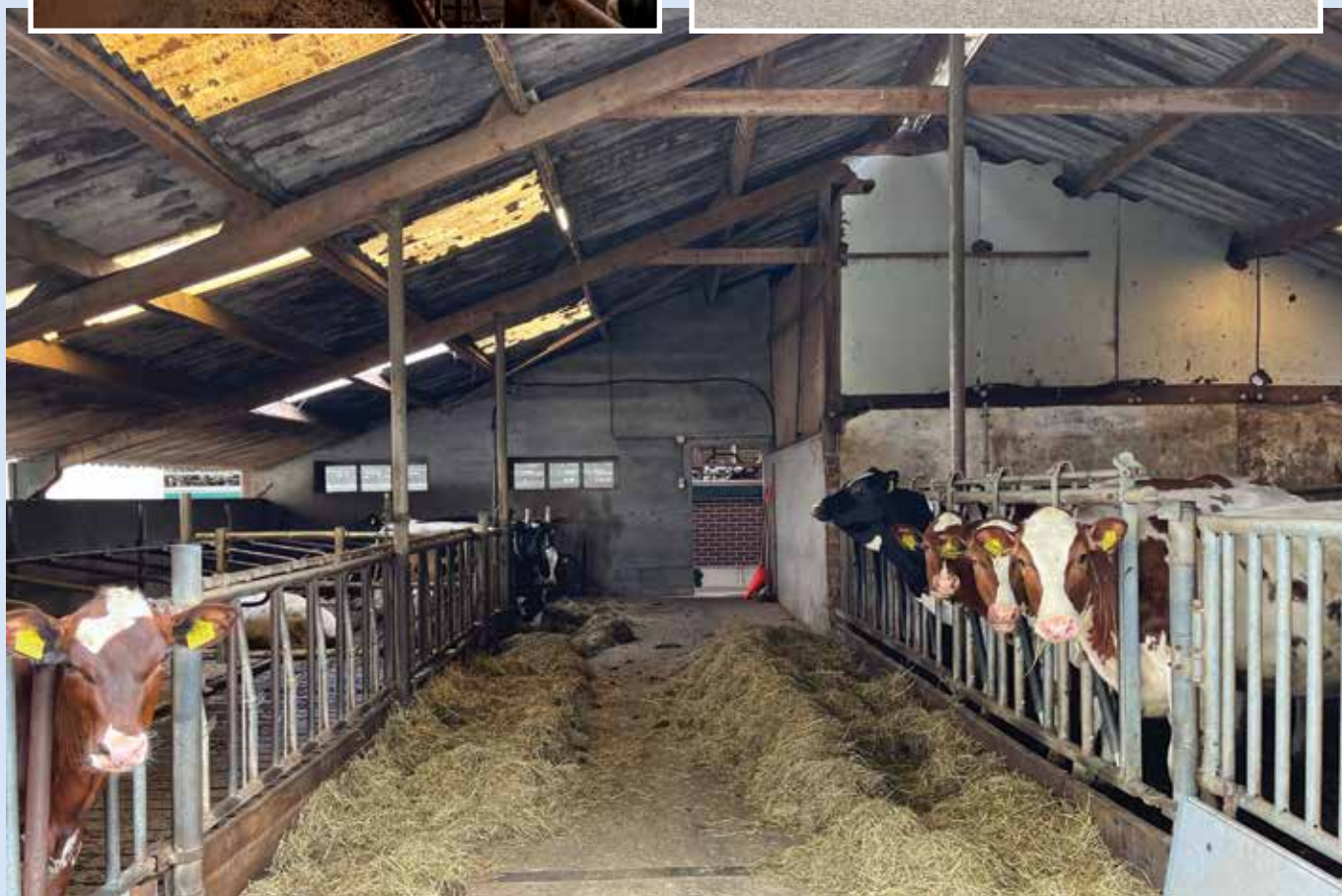
Vloer: beton met roosters

Kelder: 38 m<sup>3</sup> en 14 m<sup>3</sup>

Inrichting:

twee afdelingen:

- 1 afdeling met 9 éénlingboxen voor stierkalveren
- 1 afdeling ingericht voor 21 stuks jongvee ouder dan 1 jaar
- groepshokken met zelfsluitend voerhek aan de voergang
- ligboxen aan de buitengevel
- aangesloten op de voerkeuken



## Werktuigenberging (kapschuur)

Afmeting: 20 breed en 12 lang, totaal 240 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1980

Bouwaard: stalen spanten, halfsteensmuren, houten kopgevel

Dak: gordingkap, gedekt met asbestcement golfplaten

Vloer: deels betonklinkers, deels zand

Indeling: 3 spantvakken in gebruik als machineberging, spantvak voor 2 inpandige paardenboxen op klinkers



## Voormalig kippenhok

In gebruik als werkplaats en opslagruimte.

Afmeting: 5,80 breed en 11,70 lang, totaal 67,85 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: ca. 1956

Bouwaard: opgetrokken met hout op steen

Dak: kap, gedekt met asbestcementplaten

Vloer: 50% beton en 50% zand

## Melktap

Een tuinhuisje (9 m<sup>2</sup>) is ingericht voor een melktap. Het tuinhuisje zelf is aan vervanging toe.



## Erfverharding en opslagen

De erfverharding bestaan hoofdzakelijk uit betonklinkers.

### Sleufsilos:

3 sleufsilos, bestaande uit zuurbestendig asfalt met 2 meter hoge betonnen keerwanden:

- 40/55 m x 12,5 m
- 40 m x 12 m
- 22/24 m x 10 m

### Vaste mestopslag:

Afmeting: 12,00 breed en 13,80 lang, totaal 165,00 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 2015

Bouwaard: betonplaat met 2 meter hoge betonnen keerwanden aan 3 zijden, voorzien van een giergoot aangesloten op de naastgelegen jongveestal.  
Vaste hogedrukspuit bij de mestplaat aanwezig





**Mestopslag:**

Mestbassin afgedekt met folie, met een opslagcapaciteit van 650 m<sup>3</sup>. Vanuit de ligboxenstal kan rechtstreeks in het bassin worden gepompt.

Bouwjaar: 2000, in 2019 voor 5 jaar goedgekeurd

De totale mestopslagcapaciteit onder de bestaande bedrijfsopstallen, inclusief het mestbassin, bedraagt 2.946 m<sup>3</sup>.

**Overige silo's:**

- 3 polyester voersilo's met een opslagcapaciteit van 4 en 10 en 12 ton
- 1 kalverbroksilo van 4 ton
- 1 kunstmestsilo van 7 ton



## Cultuurgrond

Tot het bedrijf behoort momenteel 66 hectare cultuurgrond, waarvan circa 12 hectare maïs en 54 hectare gras. Er is circa 38 hectare cultuurgrond in eigendom en ruim 6 hectare in erfpacht bij en nabij het bedrijf aanwezig.

Daarnaast is nog circa 22 hectare in gebruik van derden op basis van geliberaliseerde pacht van jaar op jaar. Deze gronden zijn door 3 eigenaren verpacht.

38 hectare eigendom + 6 hectare erfpacht + 22 hectare pacht = 66 hectare.

De percelen zijn goed ontsloten naar de openbare weg. Totale oppervlakte gemeten maat (eigendom en erfpacht): ca. 37.8406 ha en ca. 5.8757 ha = ca. 43.7163 ha.

De percelen liggen in landbouwgebied Oostelijk Veehouderijgebied van de provincie Gelderland en vallen onder Waterschap Rijn en IJssel. De grondwatertrap is grotendeels V = H <40 L >120, maar deels ook III, VI, VII en VIII.

Het betreft grotendeels blijvende graslandpercelen en enkele percelen cultuurgrond (maïs/tijdelijk grasland).

Bijna alle percelen hebben grondsoort veldpodzolgronden, leemarm en zwaklemig fijn zand (zand voor de mestwet). Alleen de meest noordoostelijke percelen hebben grondsoort zand met een stukje leem (klei voor de mestwet).

Voor het hele gebied geldt een aardappelziekerisico (Wratziekte gebied B).

Ongeveer 50% van de oppervlakte van de percelen is gedraineerd.

## Vergunningen

De volgende vergunningen zijn van toepassing met betrekking tot de exploitatie:

### Activiteitenbesluit Milieubeheer, type B-inrichting per 16-01-2015

Diercategorie	RAV	Aantal	NH3/dp	Totaal
melkkoeien > 2 jr opstallen	A 1.100.2	126	11	1386,00
melkkoeien > 2 jr weidegang	A 1.100.1	74	9,5	703,00
vrouwelijke jongvee < 2 jr	A 3	115	3,9	448,50
vleeskalveren 0 - 8 mnd	A 4.100	28	2,5	70,00
				<b>2607,50</b>

### NB-vergunning per 19-03-2012

Type	Stal	Code	Aantal	Emissie	Totaal
melkkoeien > 2 jr opstallen	G	A 1.100.2	126	11	1386,00
melkkoeien > 2 jr weidegang	H	A 1.100.1	74	9,5	703,00
vrouwelijke jongvee < 2 jr	F	A 3	33	3,9	128,70
vrouwelijke jongvee < 2 jr	E	A 3	32	3,9	124,80
vleeskalveren 0 - 8 mnd	E	A 4.100	16	2,5	40,00
vrouwelijke jongvee < 2 jr	B	A 3	50	3,9	195,00
vleeskalveren 0 - 8 mnd	A	A 4.100	12	2,5	30,00
					<b>2607,50</b>

## NH3-depositie van het bedrijf in mol/ha/jr

Habitattype	Depositie 7-12-2004	Aangevraagde depositie	Vershil
<i>Bekendelle</i>			
H9120 beuken-eikenbossen met hulst	22,2	11,8	-10,4
H9160A eiken-haagbeukenbossen	20,2	10,9	-9,3
H91E0C vochtige alluviale bossen	13,5	7,8	-5,7
<i>Wooldse Veen</i>			
H91D0 hoogveenbossen	1,7	1,2	-0,5
H7120 herstellende hoogvenen	1,7	1,3	-0,4
<i>Willinks Weust</i>			
Willinks Weust	1,4	1,0	-0,4
<i>Korenburgerveen</i>			
H91E0C vochtige alluviale bossen	1,0	0,8	-0,2
H91D0 hoogveenbossen	1,0	0,8	-0,2
H7120 herstellende hoogvenen	0,9	0,7	-0,2
H7210 galigaanmoerassen	0,9	0,7	-0,2
H4010A vochtige heiden	1,0	0,8	-0,2

De afstand van het onderhavige melkveebedrijf t.o.v. het dichtstbijzijnde NB-gebied 'Bekendelle' betreft circa 1,2 km.



## Voorzieningen

Buurtschap Woold heeft een basisschool. Voor boodschappen is Winterswijk op ca. 7,5 km het dichtste bij. Aalten ligt op ca. 10 km afstand en Bocholt (D) op ca. 13 km.

## Bestemming

Voor de percelen geldt de onderstaande bestemming:

Hoofdbestemming binnen bestemmingsplan **Buitengebied Winterswijk** van de gemeente Winterswijk, onherroepelijk vastgesteld 2011-02-28, geheel onherroepelijk in werking,

NL.IMRO.0294.BP1001BGHERZIENING-va01

- Enkelbestemming: Agrarisch - Cultuurlandschap



 Bouwvlak

Bouwvlak

Op kleine stukjes geldt er tevens als enkelbestemming:

- Enkelbestemming: Bos
- Enkelbestemming: Groen
- Enkelbestemming: Verkeer
- Enkelbestemming: Water
- Enkelbestemming: Wonen

Daarnaast zijn er dubbelbestemmingen, functieaanduidingen en gebiedsaanduidingen aangegeven.

(zie uitgebreide informatie in de bijlage)

Wij adviseren u om het bestemmingsplan te raadplegen op [Ruimtelijkeplannen.nl](https://Ruimtelijkeplannen.nl) of bij gemeente Winterswijk.

## Overige bedrijfsinformatie

1. **Waterschapslasten:** € 57,22 per hectare onbebouwd/jaar (2023).
2. **WOZ-waarde:** (waardepeildatum 01-01-2022) Wooldseweg 88: € 740.000,00.
3. **WOZ-waarde:** (waardepeildatum 01-01-2022) Wooldseweg 90: € 221.000,00.
4. **Jachtrecht:** het jachtrecht is verhuurd. De gegevens zijn bij de makelaar bekend.
5. **Zakelijke rechten:** voor enkele kadastrale percelen zijn er aantekeningen over zakelijke rechten van verschillende instanties.
6. **Productierechten:** met de landerijen worden geen productierechten mee overgedragen, tenzij dit nadrukkelijk anders wordt overeengekomen.
7. **Nutsvoorzieningen:** beide bedrijfswoningen hebben zelfstandige aansluitingen voor gas, water, elektra, riool en glasvezel. Het bedrijfsgedeelte is vanuit bedrijfswoning nr. 90 aangesloten. Het bedrijf heeft een aansluiting voor noodstroomvoorziening.
8. Indien er een koopovereenkomst tot stand komt, wordt een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld, tenzij partijen anders overeenkomen.
9. Splitsing van de koopsom is voorbehouden aan de verkoper.

## **Kosten**

Alle kosten van de overdracht, ook de kosten van de notaris, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastraal recht zijn voor rekening van koper.

## **Aanvaarding**

Koper aanvaardt het object in de staat waarin deze verkeert bij het sluiten van de koopovereenkomst, alsmede conform de afspraken zoals deze in de tussen partijen op te maken koopovereenkomst worden vastgelegd. Bij opstallen die 15 jaar of ouder zijn wordt de 'ouderdomsclausule' in de koopovereenkomst opgenomen.

## **Verontreiniging**

Bij de verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die nadelig is voor het normale gebruik (agrarisch) of die heeft geleid, of zou kunnen leiden, tot een verplichting tot schoonmaken/saneren van de onroerende zaak, of het nemen van andere maatregelen. In de akte van levering wordt opgenomen dat elk risico dat de onroerende zaak een verontreiniging bevat voor de koper is. Verkoper wordt in de akte gevrijwaard.

## **Aanbieding/status**

De informatie die u over dit object ontvangt op basis van deze brochure, tijdens gesprekken en bij onderhandelingen, is vrijblijvend. Aspirant-kopers kunnen hieraan geen enkel recht verbinden van voorkeur of eerste koop. Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door Interfarms VLNN Makelaars B.V. opgestelde koopovereenkomst door alle partijen is ondertekend.

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

Komt er een koopovereenkomst tot stand, dan wordt er een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld, tenzij partijen anders overeenkomen.

Splitsing van de koopsom is voorbehouden aan de verkoper, maar in overleg bespreekbaar.

## **Vraagprijs**

Op aanvraag. (Kosten koper)

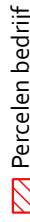
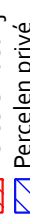
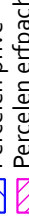
## **Bezichtigingen en inlichtingen**

Voor informatie, afspraken voor bezichtigingen en biedingen kunt u zich uitsluitend wenden tot ons kantoor en de verkopende makelaar Jurjen Nannenga.


Jurjen Nannenga  
Interfarms VLNN Makelaars B.V.  
Laageind 11 A  
3465 KG Driebruggen  
T 0348 - 748411 / 06-11 39 29 26  
nannenga@interfarms.nl

**Grondsoortenkaart**

**Legenda**

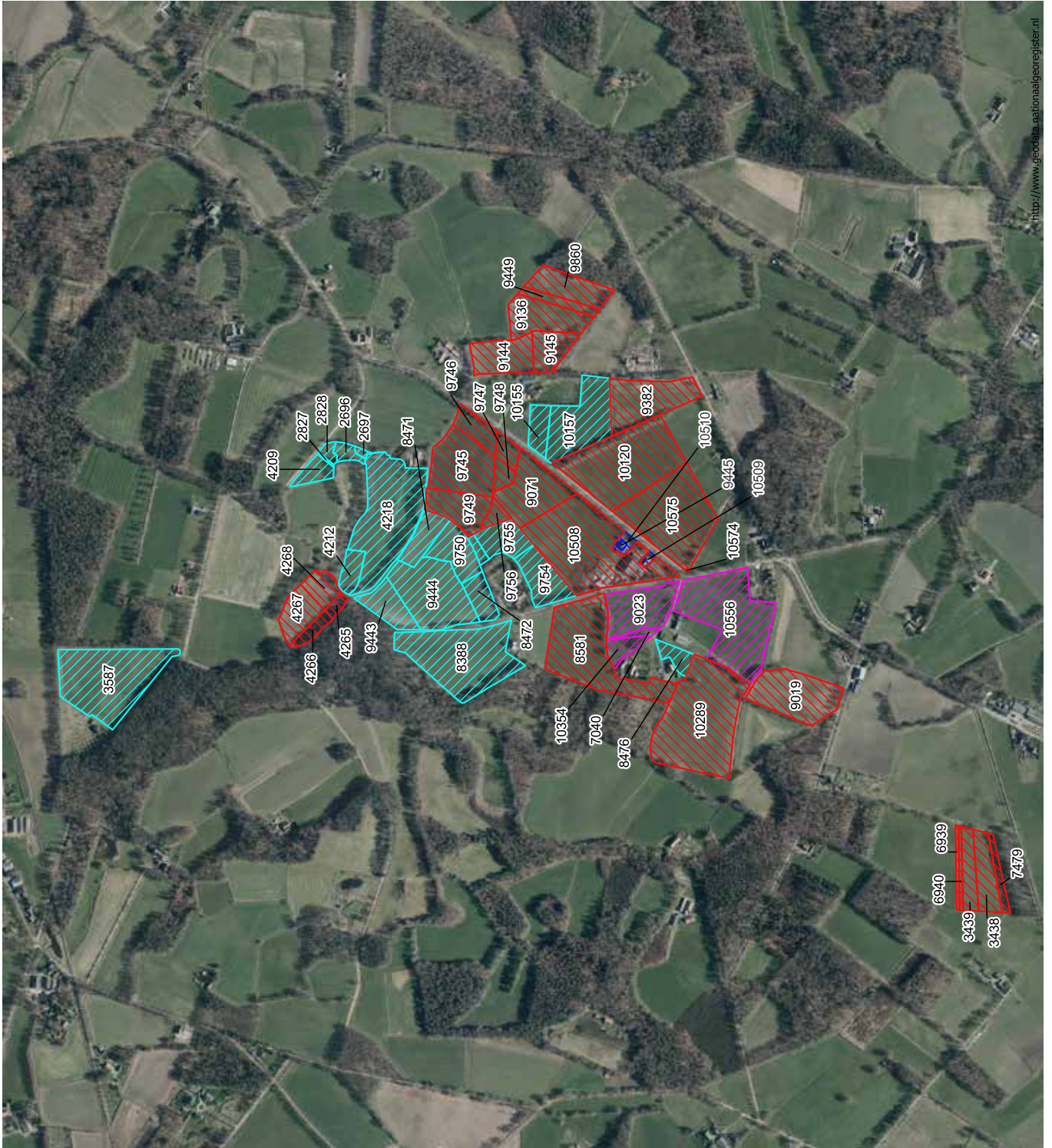
-  Percelen bedrijf
-  Percelen privé
-  Percelen erfpacht

Gemeente	Sectie	Nummer	Opp (ha)
Winterswijk	E	26 percelen bedrijf	37.33,63
Winterswijk	E	3 percelen privé	0,26,53
Winterswijk	F	4 percelen bedrijf	1,83,10
		Totaal	39,43,26
Winterswijk	E	4 percelen erfpacht	6,10,15
		TOTAAL	45,53,41

 Geliberaliseerde pacht  
22.10.20 ha

VOF Hovenier
Wooldseweg 88-90 Winterswijk Woold
06-07-2023
712.584.KRT5
Alana Gunnink
1:9.000

0 250 500 m



**Grondsoortenkaart**

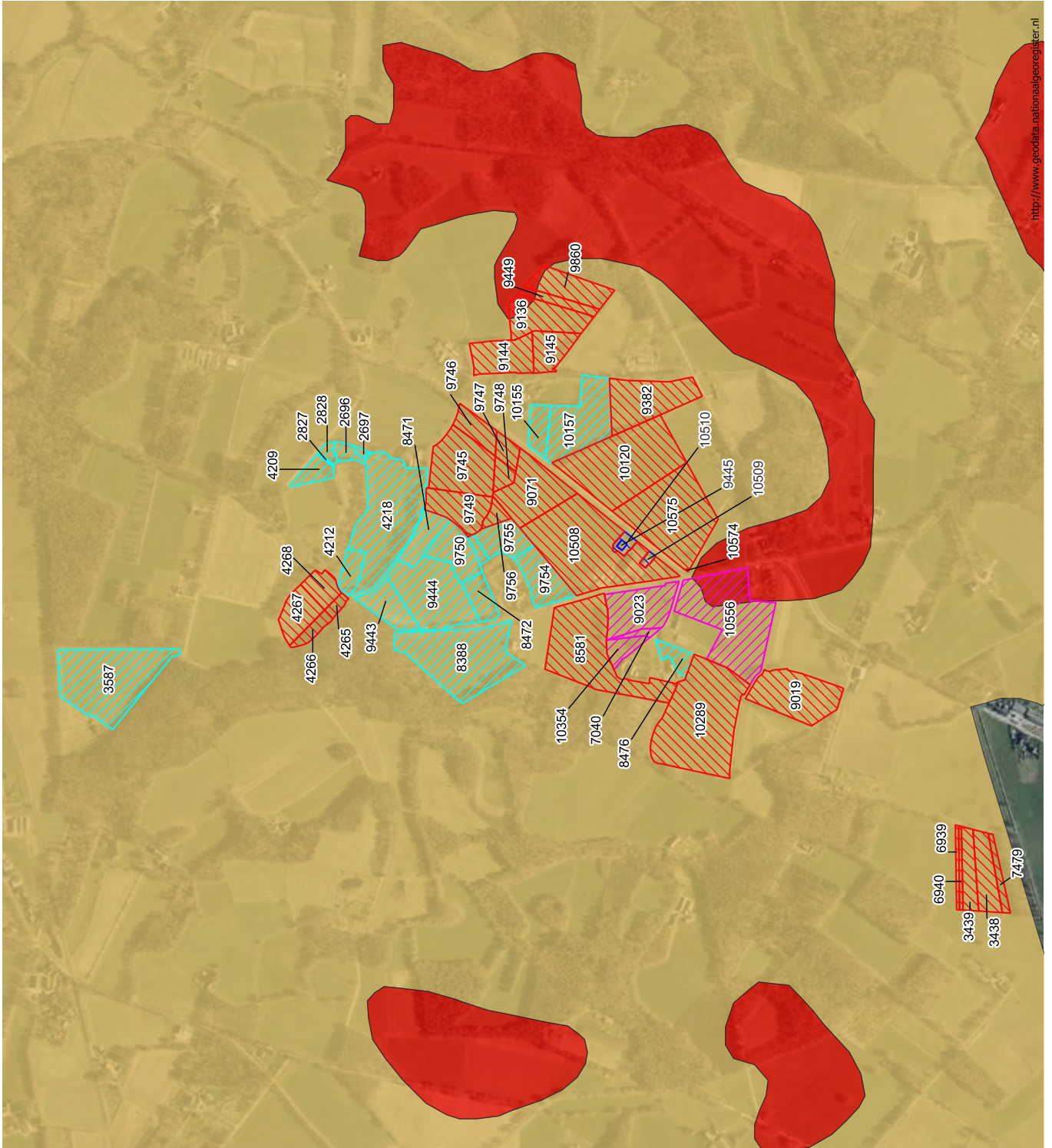
**Legenda**

- Zand
- Leem
- Percelen bedrijf
- Percelen privé
- Percelen erfpacht

Gemeente	Sectie	Number	Opp (ha)
Winterswijk	E	26 percelen bedrijf	37.33.63
Winterswijk	E	3 percelen privé	0.26.53
Winterswijk	F	4 percelen bedrijf	1.83.10
		Totaal	39.43.26
Winterswijk	E	4 percelen erfpacht	6.10.15
		TOTAAL	45.53.41

Geliberaliseerde pacht  
22.10.20 ha

VOF Hovenier
Wooldseweg 88-90 Winterswijk Woold
03-07-2023
712.584.KRT5
Alana Gunnink
1:9.000



<http://www.geodata.nationaalgeoregister.nl>

## Boer en Bunder:

Landbouwgebied: Oostelijk Veehouderijgebied

Provincie: Gelderland

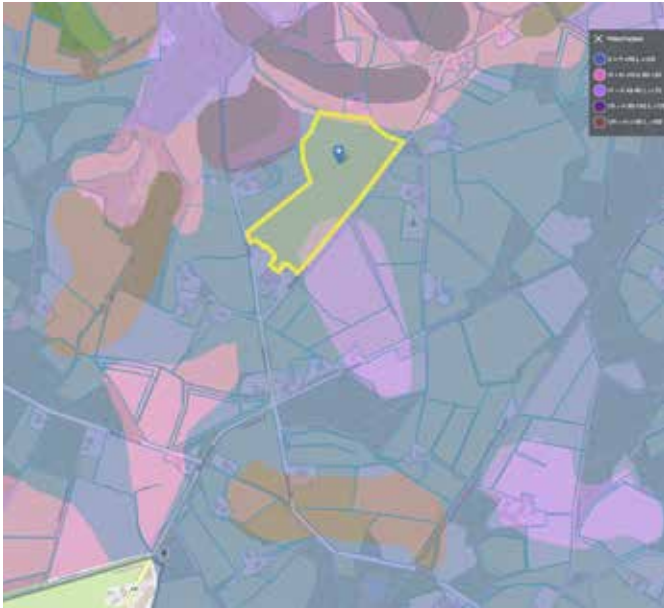
Gemeente: Winterswijk

Waterschap: Rijn en IJssel

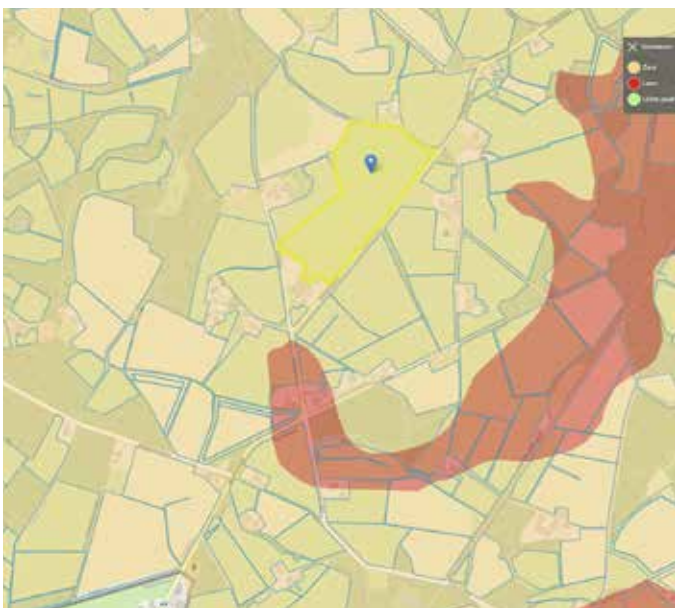
Grondwatertrap: grotendeels V = H < 40 L > 120,  
maar deels ook III, VI, VII en VIII

Deels blijvend grasland percelen

Deels maïs/tijdelijk grasland

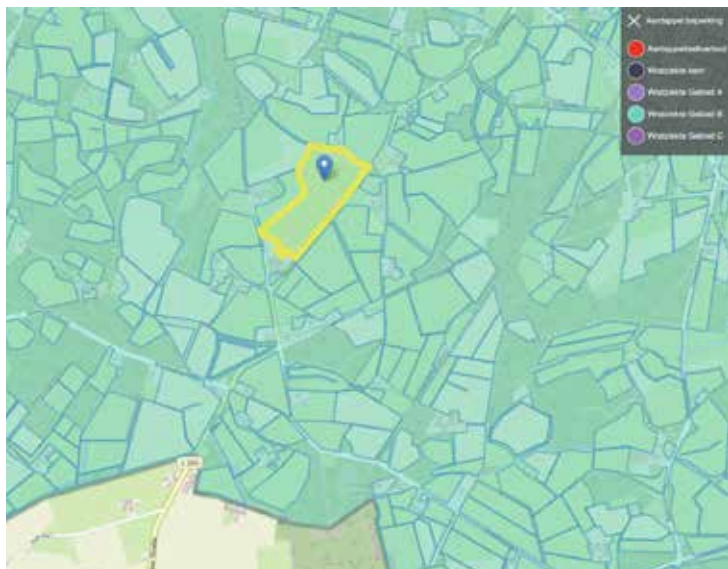


Bijna alle percelen hebben grondsoort Veldpodzolgronden, leemarm en zwak lemig fijn zand (zand voor de mestwet), alleen de meest noordoostelijke percelen hebben grondsoort zand met een stukje leem (klei voor de mestwet).



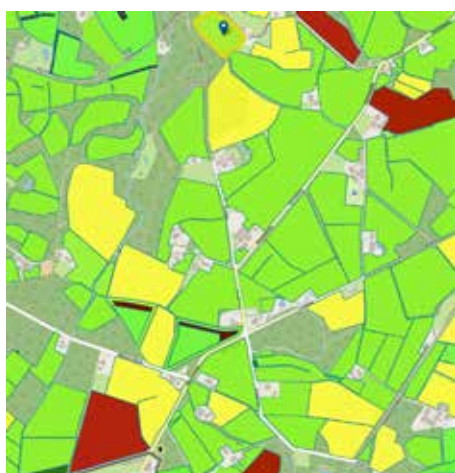


Er geldt een aardappelziekterisico: Wratziekte gebied B voor het hele gebied.



Het object ligt niet in een Natura 2000-gebied.

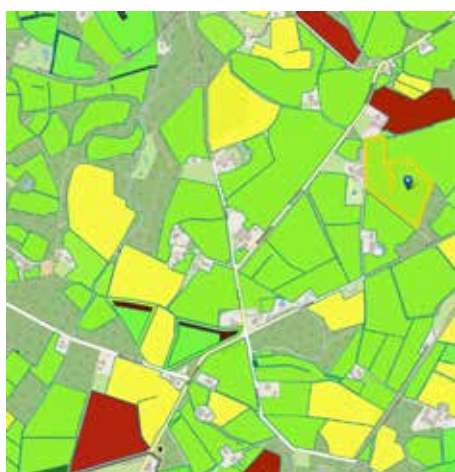
Opgegeven percelen:



1.8041 ha

WTW00 F 4268	0.54 ha	0.52 ha
WTW00 F 4265	0.16 ha	0.15 ha
WTW00 F 4266	0.30 ha	0.27 ha
WTW00 F 4267	0.83 ha	0.81 ha

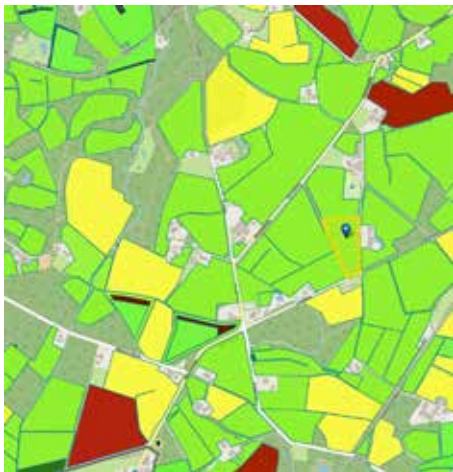
 2013 Maïs	 2014 Maïs	 2015 Maïs	 2016 Maïs	 2017 Maïs
 2018 Maïs	 2029 Maïs	 2020 Maïs	 2021 Maïs	 2022 Grasland



4.7810 ha

WTW00 E 9860	1.14 ha	1.11 ha
WTW00 E 9145	0.81 ha	0.76 ha
WTW00 E 9449	0.40 ha	0.40 ha
WTW00 E 9136	1.36 ha	1.33 ha
WTW00 E 9144	1.17 ha	1.09 ha

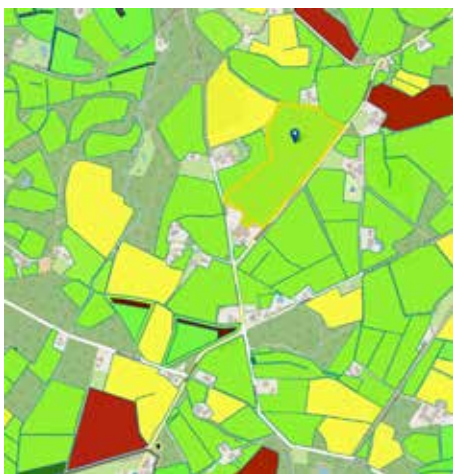
 2013 Grasland	 2014 Maïs	 2015 Maïs	 2016 Maïs	 2017 Maïs
 2018 Maïs	 2029 Maïs	 2020 Maïs	 2021 Maïs	 2022 Grasland



WTW00 E 6957	0.13 ha	0.04 ha
WTW00 E 10120	3.84 ha	0.05 ha
WTW00 E 5005	0.14 ha	0.02 ha
WTW00 E 9382	1.95 ha	1.93 ha

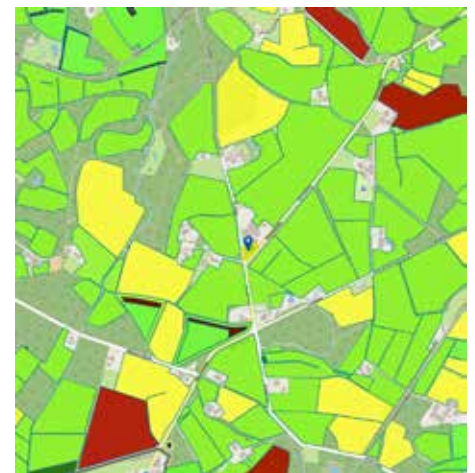
2013 Maïs	2014 Maïs	2015 Maïs	2016 Maïs	2017 Maïs
2018 Maïs	2029 Maïs	2020 Maïs	2021 Maïs	2022 Grasland

2.0522 ha



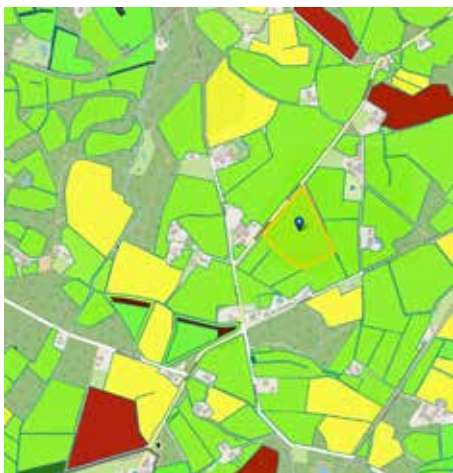
WTW00 E 10508	4.46 ha	3.18 ha
WTW00 E 9071	1.88 ha	1.86 ha
WTW00 E 9745	1.92 ha	1.91 ha
WTW00 E 9746	0.59 ha	0.56 ha
WTW00 E 9749	1.14 ha	1.07 ha
WTW00 E 9756	0.24 ha	0.24 ha
WTW00 E 9747	0.34 ha	0.33 ha
WTW00 E 9748	0.30 ha	0.30 ha

9.6293 ha



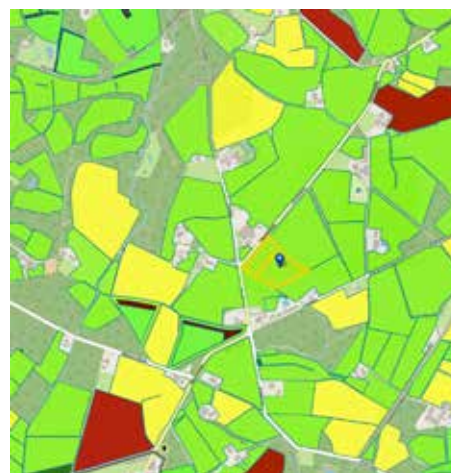
0.1854 ha

WTW00 E 10508 4.46 ha 0.18 ha



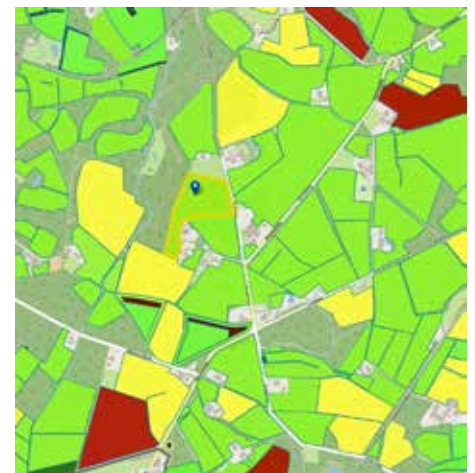
4.3677 ha

WTW00 E 10120	3.84 ha	3.35 ha
WTW00 E 10099	3.44 ha	1.01 ha



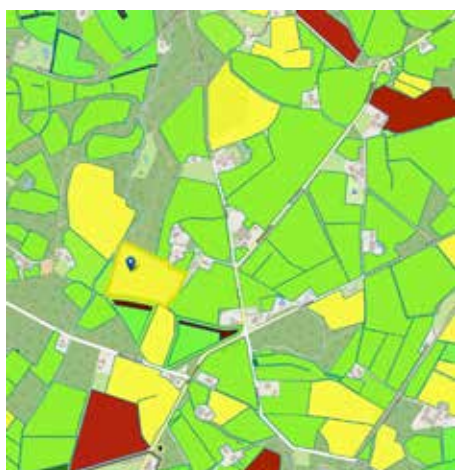
2.3780 ha

WTW00 E 10099	3.44 ha	2.38 ha
---------------	---------	---------



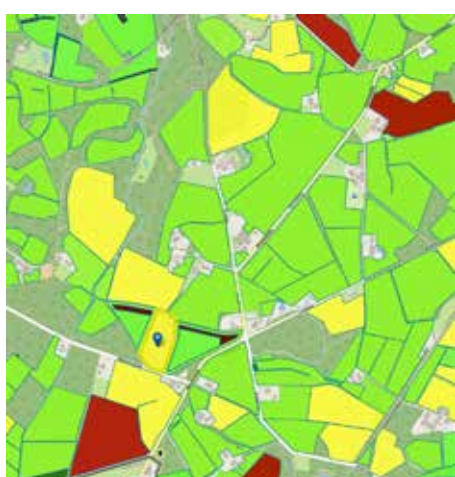
3.5519 ha

WTW00 E 8388	4.20 ha	0.08 ha
WTW00 E 8581	3.48 ha	3.42 ha



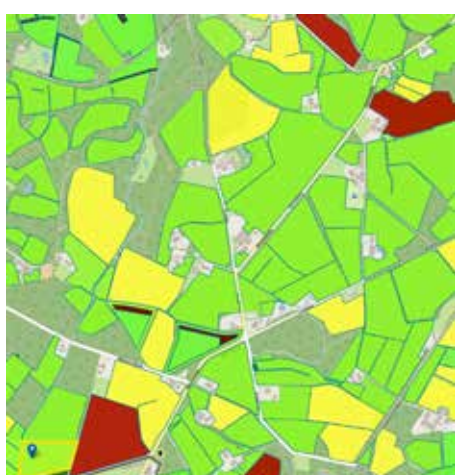
4.4827 ha

WTW00 E 9022 0.41 ha 0.09 ha  
 WTW00 E 10289 4.63 ha 4.45 ha



2.0999 ha

WTW00 E 9019 2.03 ha 1.98 ha  
 WTW00 E 9018 1.78 ha 0.03 ha  
 WTW00 E 9022 0.41 ha 0.05 ha



2.5084 ha

Kadastrale percelen	Gemeten maat	Gewas
4268, 4265, 4266, 4267	1.8041 ha	Grasland, tijdelijk (voorheen maïs)
9860, 9145, 9449, 9136, 9144	4.7810 ha	Grasland, tijdelijk (voorheen maïs)
(6957, 10120, 5005), 9382	2.0522 ha	Grasland, tijdelijk (voorheen maïs)
10120, 10099	4.3677 ha	Grasland, blijvend
10099	2.3780 ha	Grasland, blijvend
10508, 9071, 9745, 9746, 9749, 9756, 9747, 9748	9.6293 ha	Grasland, blijvend
10508	0.1854 ha	Grasland, blijvend
(8388), 8581	3.5519 ha	Grasland, blijvend
(9022), 10289	4.4827 ha	Maïs
9019, (9018, 9022)	2.0999 ha	Maïs
(7480), 3438, 6940, 6939, 7479, 3439, (8648)	2.5084 ha	Grasland, blijvend
	<b>37.84.06 ha</b>	

WTW00 E 7480 0.33 ha 0.30 ha  
 WTW00 E 3438 0.91 ha 0.91 ha  
 WTW00 E 6940 0.16 ha 0.16 ha  
 WTW00 E 6939 0.16 ha 0.15 ha  
 WTW00 E 7479 0.33 ha 0.33 ha  
 WTW00 E 3439 0.70 ha 0.70 ha  
 WTW00 E 8648 0.55 ha 0.06 ha

## Erfpachtpercelen:

Gemeente: Winterswijk

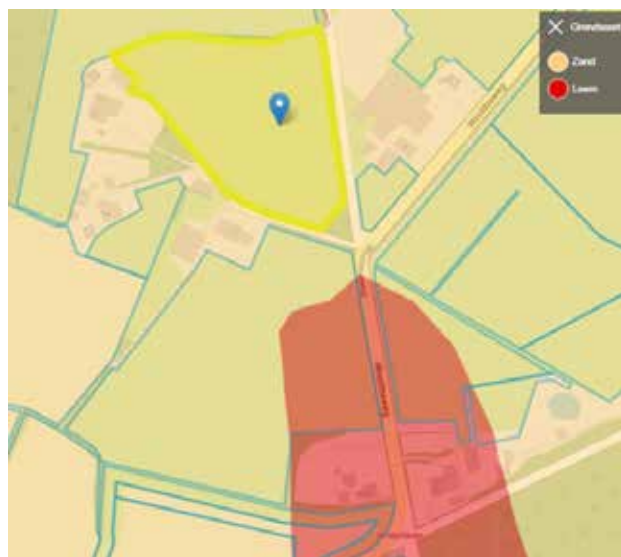
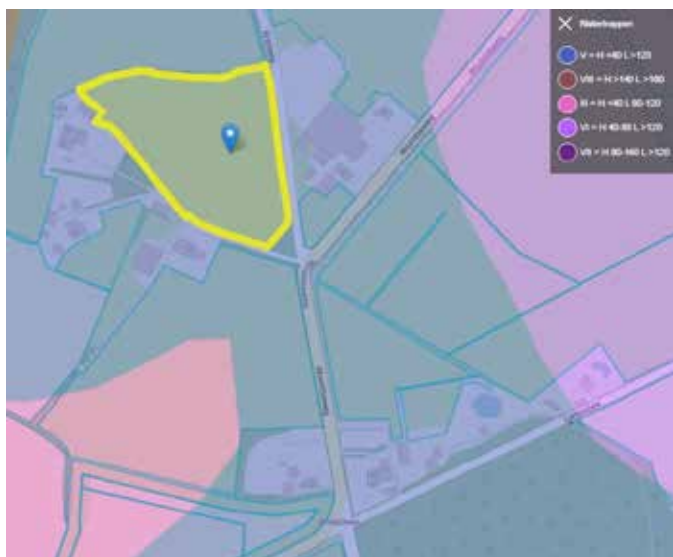
Provincie: Gelderland

Landbouwgebied: Oostelijk Veehouderijgebied

Waterschap: Rijn en IJssel

Grondwatertrap: grotendeels  $V = H < 40$   $L > 120$ ,  
stukje III =  $H < 40$   $L$  80-120

Grondsoort: grotendeels zand, stukje leem



Gewas: Blijvend grasland

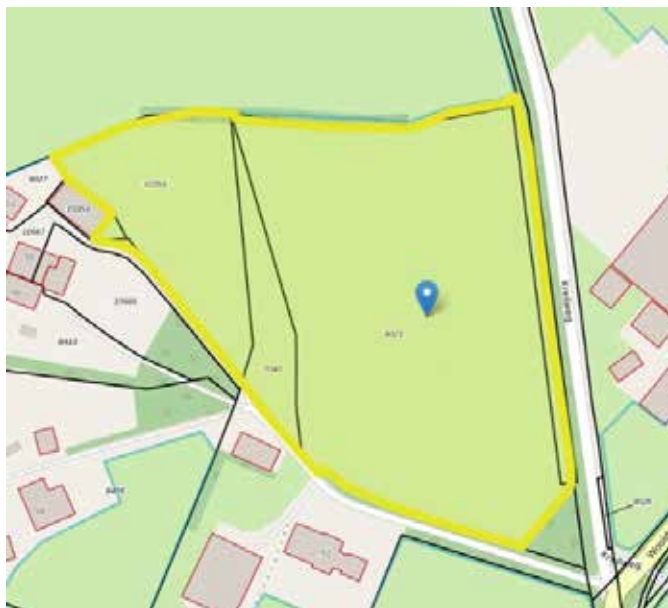
Aardappelbepierking: Aardappel ziekte risico: Wratziekte Gebied B

Wettelijke grondsoort: zand

Hoogte: gem. ca. 35 m boven NAP



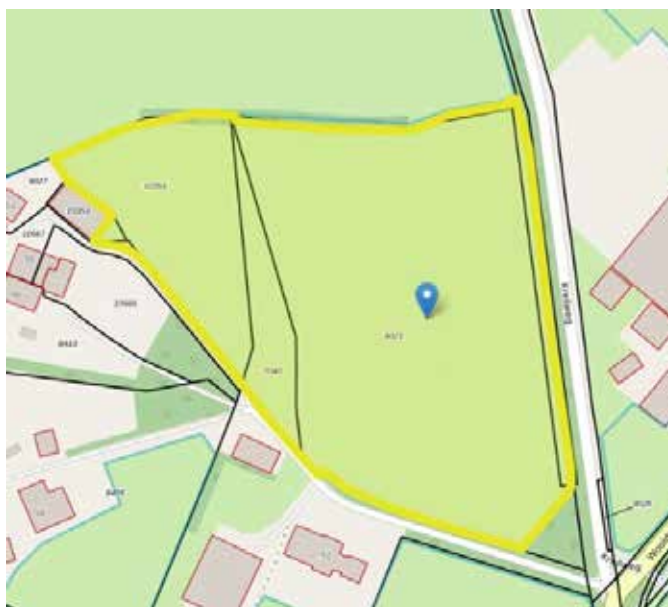
### Winterswijk E 7040, 9023 en 10354 (en E 9025):



Kadastraal perceel	Opp	Overlap
WTW00 E 10354	0.39 ha	0.39 ha
WTW00 E 7040	0.13 ha	0.13 ha
WTW00 E 9023	1.72 ha	1.66 ha
WTW00 E 9025	0.23 ha	0.07 ha

Oppervlakte gemeten maat: 2.2106 ha min perceel E 9025 (geen eigendom) = ca. 2.2099 ha

### Winterswijk E 10556 (en 10555)



Kadastraal perceel	Opp	Overlap
WTW00 E 8266	2.28 ha	1.58 ha
WTW00 E 10290	2.76 ha	2.55 ha

Oppervlakte gemeten maat: 4.0767 ha min perceel E 10555 (geen eigendom) = ca. 3.6658 ha  
Totale oppervlakte gemeten maat: ca. 5.8757 ha

## Bestemming

### \* Facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk

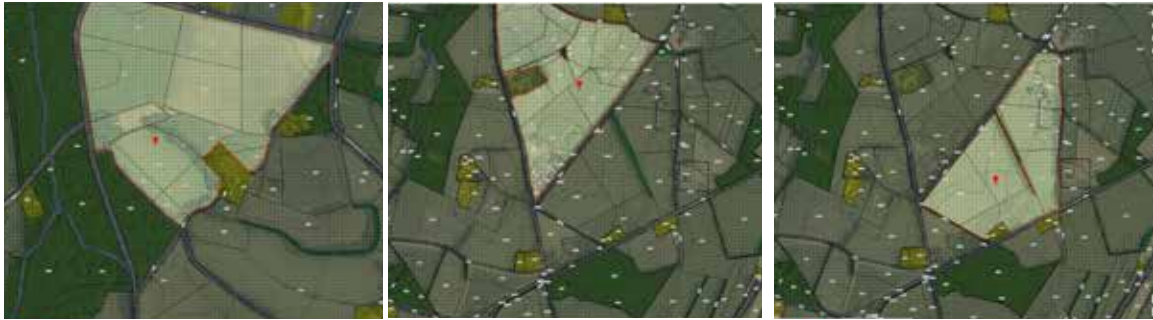
gemeente Winterswijk, onherroepelijk vastgesteld 2018-06-28, geheel onherroepelijk in werking  
NL.IMRO.0294.PP1803PARKEREN-VA01

- Gebiedsaanduiding: overige zone - Buitengebied (art. 3.4)

### \* Buitengebied Winterswijk

gemeente Winterswijk, onherroepelijk vastgesteld 2011-02-28, geheel onherroepelijk in werking  
NL.IMRO.0294.BP1001BGHERZIENING-VA01

- Enkelbestemming: Agrarisch - Cultuurlandschap (art. 3)
- Enkelbestemming: Bos (art. 5)
- Enkelbestemming: Groen (art. 8)
- Enkelbestemming: Verkeer (art. 15)
- Enkelbestemming: Water (art. 17)
- Enkelbestemming: Wonen (art. 18)
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologische verwachting 1 (art. 23)
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologische verwachting 2 (art. 24)
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologische verwachting 3 (art. 25)
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologische verwachting 4 (art. 26)
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid
- Functieaanduiding: specifieke vorm van bos - productiebos
- Gebiedsaanduiding: ehs natuur (art. 33.1)
- Gebiedsaanduiding: ehs verweving (art. 33.1)
- Gebiedsaanduiding: natte natuur (art. 33.5)
- Gebiedsaanduiding: waardevol landschap (art. 33.12)
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone - extensiveringsgebied (art. 3.1.b1, 3.6.1, 3.8.2a)
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone - verwevingsgebied (art. 3.1.b2)




 **Enkelbestemming**  
Agrarisch - Cultuurlandschap




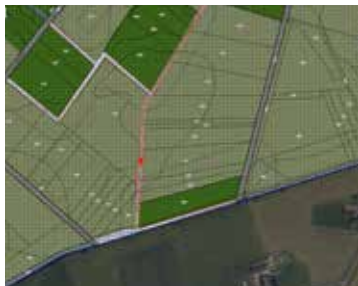
 **Enkelbestemming**  
Bos



 **Enkelbestemming**  
Groen



 Enkelbestemming  
Verkeer




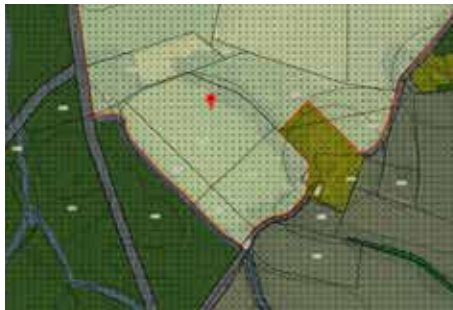
 Enkelbestemming  
Water







 **Enkelbestemming**  
Wonen

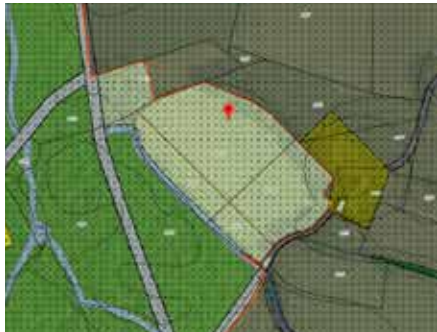
 **Bouwvlak**




 **Functieaanduiding**  
specifieke vorm van agrarisch met  
waarden - hoogteverschillen




 **Functieaanduiding**  
specifieke vorm van agrarisch met  
waarden - openheid




 **Gebiedsaanduiding**  
ehs natuur



 **Gebiedsaanduiding**  
ehs verweving



 **Gebiedsaanduiding**  
natte natuur



 **Gebiedsaanduiding**  
waardevol landschap



 **Gebiedsaanduiding**  
reconstructiewetzone -  
extensiveringsgebied



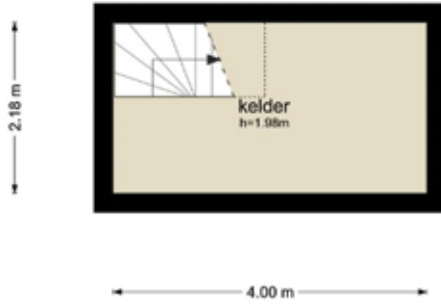
 **Gebiedsaanduiding**  
reconstructiewetzone -  
verwevingsgebied

Wooldseweg 88 - Winterswijk Woold  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenoo.nl

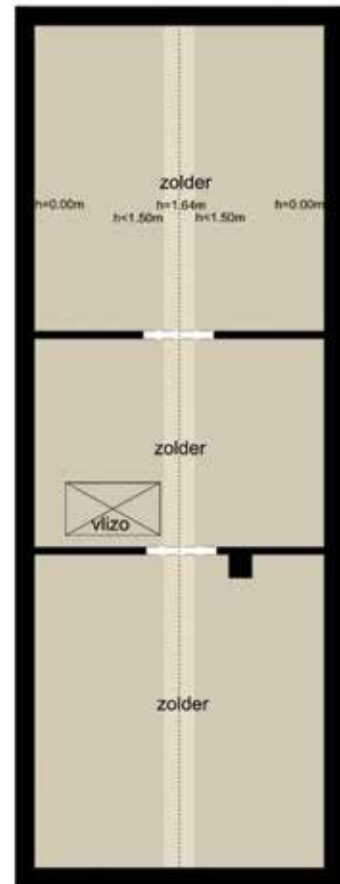
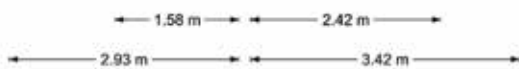
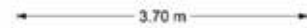
Wooldseweg 88 - Winterswijk Woold  
Kelder



Wooldseweg 88 - Winterswijk Woold  
Eerste Verdieping



Wooldseweg 88 - Winterswijk Woold  
Tweede Verdieping



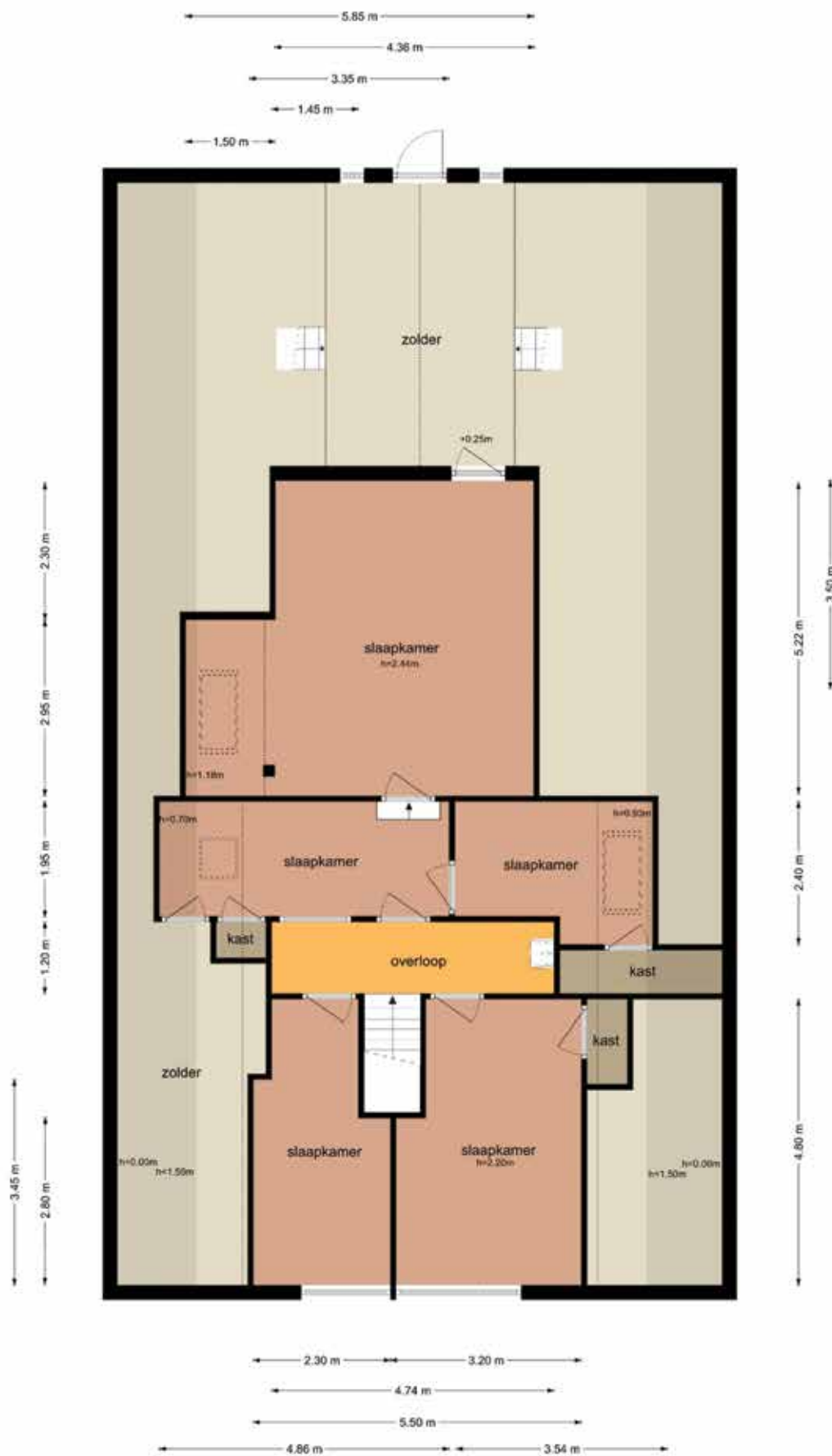
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.otjelenoo.nl

Wooldseweg 90 - Winterswijk Woold  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectesco.nl

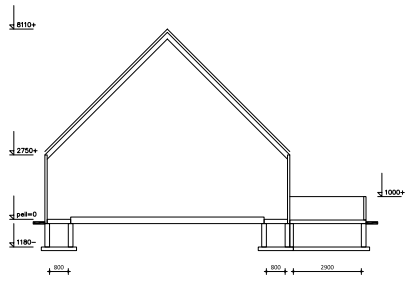
Wooldseweg 90 - Winterswijk Woold  
Eerste Verdieping



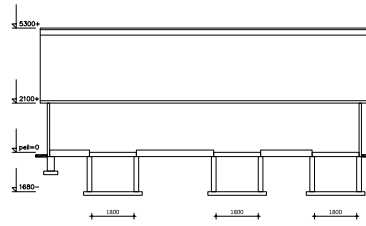
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecten.nl



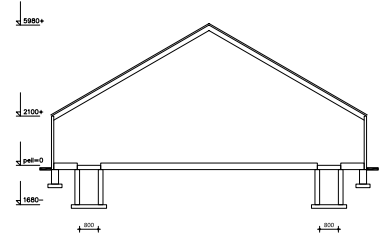




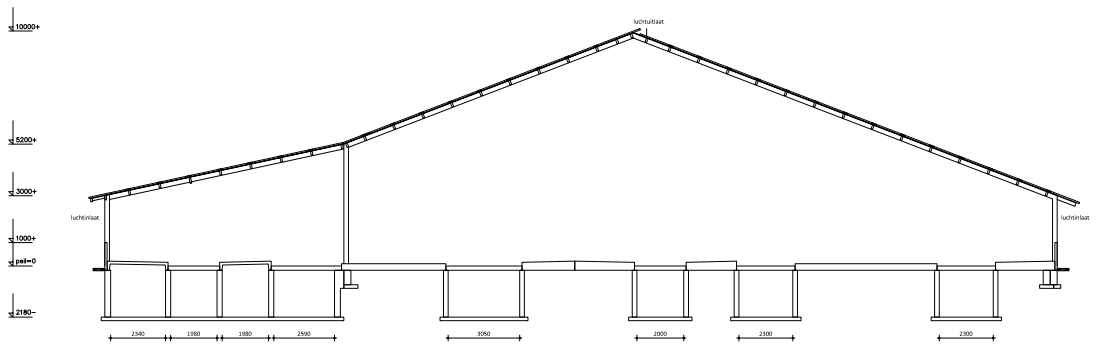
doorsnede A-A  
schaal 1:100



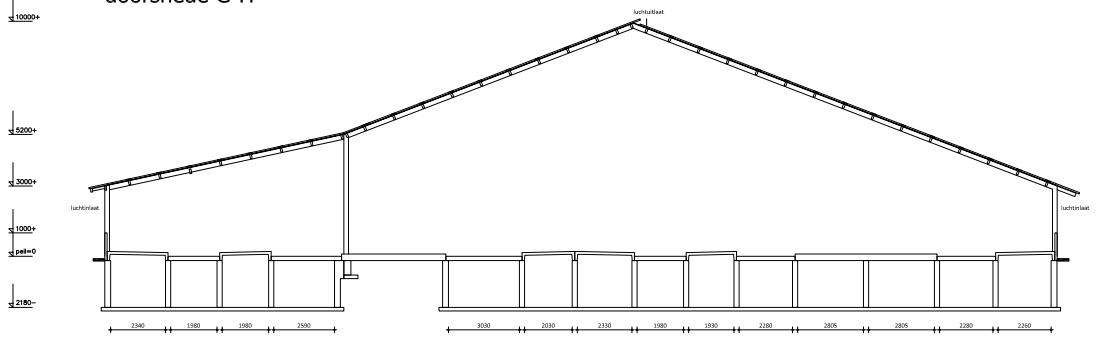
doorsnede E-E



doorsnede F-F

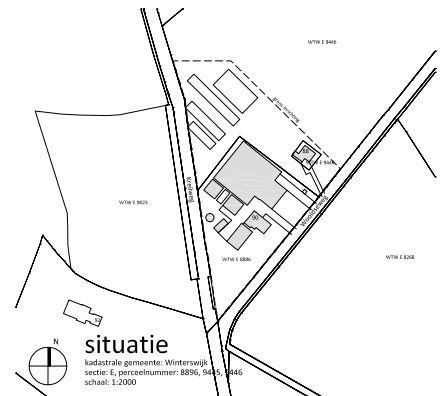


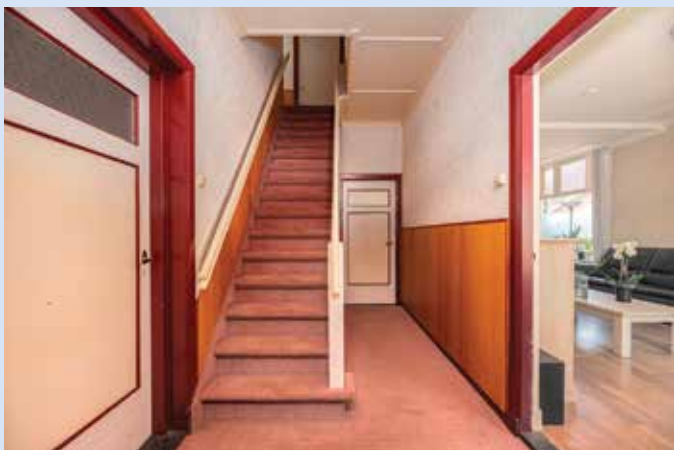
doorsnede G-H



doorsnede G1-H1  
schaal 1:100

Wooldseweg

















Het team van InterfarmsVLNN Makelaars B.V. (van links naar rechts): Jurjen Nannenga, Jorden Oostdam en Alana Gunnink.

De ambitie van Interfarms VLNN Makelaars is het creëren van mogelijkheden en het ondersteunen in visie voor hen die aan- en verkoop overwegen in het agrarisch en landelijk vastgoed. Onze deskundigheid, ervaring en snelheid van handelen bieden toegevoegde waarde. De jarenlange ervaring én affiniteit met de agrarische sector en het landelijk gebied maakt ons de ideale partner voor hen die willen ontwikkelen of die juist willen afbouwen.

Er ontstaat een toenemende behoefte aan goed en deskundig advies bij transacties in het agrarisch vastgoed. Interfarms VLNN Makelaars B.V. kan die behoefte invullen. Ons werkgebied omvat globaal de provincies Zuid-Holland, Utrecht, Flevoland, Texel en het zuidelijke deel van Noord-Holland. Dankzij onze nauwe samenwerking met de collega's van de andere (inter)nationale Interfarms kantoren, beschikken wij over veel kennis en ervaring van Nederland en het buitenland.

Op ons kantoor werken we met een enthousiast team. De veranderingen en aanpassingen op het gebied van landelijk vastgoed in de laatste decennia hebben onze makelaars ervaren en weten toe te passen in de dagelijkse werkzaamheden. Er is een breed netwerk van onder andere notarissen, accountants en bedrijfsadviseurs opgebouwd waardoor gezamenlijk maatwerk voor de klant wordt geleverd.



Interfarms VLNN Makelaars B.V.  
Laageind 11a  
3465 KG Driebruggen  
T 0348-74 84 11  
vlnn@interfarms.nl  
www.interfarms.nl

Rentmeester  RNV

vastgoedpro 

 vastgoedcert  
gecertificeerd

register  
DOBS   
Bouwkosten  
Bouwen  
Schiedamsche  
Schiedamsche

 NRVT  
Register-Taxateur

 LRGD  
landelijk  
register van  
gerechtelijke  
deskundigen