

Te koop in ZOELLEN

Fruitteeltbedrijf met landwinkel

Prijs op aanvraag



Agrivesta Stap B.V.

0488 - 427465

06 53763788

www.agrivesta.nl

stap@agrivesta.nl

 **Agrivesta Stap**
makelaars & rentmeesters **Stap**^{bv}

Kenmerken

Bedrijfswoning
710 m³

Bedrijfsruimte
340 m²

Elstar appels
2 tot 9 jr.

12.34.65 ha.



Omschrijving

Introductie

Namens de huidige eigenaar mogen wij u dit in de Betuwe gelegen fruitteeltbedrijf aanbieden gericht op de teelt van appels met een goed lopende landwinkel. Dit bedrijf gelegen aan de Restsestraat 7 te 4011 Zoelen kenmerkt zich door een uitstekende verkaveling. Woning, bedrijfsgebouwen en boomgaarden verkeren in een uitstekende conditie. De bijgelegen landwinkel verbreedt dit bedrijf en biedt u de mogelijkheid voor een gedeeltelijke directe afzet van uw teelt. Met een goed onderhouden woning, moderne faciliteiten en een relatief jonge boomgaardopstand van het ras Elstar, is dit bedrijf klaar voor de toekomst.

Locatie en omgeving

Het bedrijf is gelegen op een aaneengesloten kavel grond met een totale oppervlakte van 12.34.65 ha. gelegen in het midden van het land. Het bezoekadres is Retsestraat 7 te 4011 JN Zoelen. De kavel wordt aan drie zijden begrensd door de openbare weg waarop het bedrijf meerdere ontsluitingen -totaal zeven- heeft. Het raakvlak met de openbare weg is meer dan 800 meter. De Retsestraat sluit direct aan op de Provincialeweg N 835 die loopt naar onder meer Rijksweg A 15. Met de nabij gelegen rivier De Linge en aangelegen A watergang beschikt u over voldoende zoet water voor beregening en nachtvorstbestrijding.

Woning

De woning op het perceel is gebouwd in 1992 en verkeert in goede staat. Deze solide en comfortabele woning is aangesloten op alle nutsvoorzieningen, waardoor u van alle moderne gemakken bent voorzien. De woning biedt voldoende ruimte voor een gezin en heeft een praktische indeling met ruime kamers en een goed onderhouden tuin.

Bedrijfsgebouwen en Landwinkel

Een bijzonder onderdeel van dit bedrijf is een goed verzorgde landwinkel in een functioneel bedrijfsgebouw. De landwinkel is een belangrijke aanvulling op het bedrijf, waar u uw verse producten direct aan de consument kunt verkopen. Het bedrijfsgebouw is ruim en biedt voldoende opslag- en werkruimte voor uw bedrijfsactiviteiten. Beide gebouwen zijn goed onderhouden en direct klaar voor gebruik.

Boomgaard

De boomgaard op het perceel is professioneel aangelegd en goed verkaveld in een mooi "vierkant" blok. De opstanden van het ras Elstar variëren in leeftijd van 2 tot 9 jaar, wat zorgt voor een goede mix van jong en volwassen fruitbomen. Dit betekent dat de boomgaard zowel op korte als lange termijn productief is. De afslibbaarheid van de grond varieert van 30 tot 40 procent.



In de regio

Het fruitteeltbedrijf is uitstekend bereikbaar via de lokale wegen en ligt op relatief korte afstand van de stad Tiel. Verder is de Rijksweg A15 nabij gelegen. De regio staat bekend om zijn vruchtbare grond en het gunstige klimaat voor fruitteelt. De centrale ligging in Nederland in een gebied waar meerdere fruitteeltbedrijven actief zijn zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid voor leveranciers, afnemers.

De vraag naar fruitteelt geschikte grond in het rivierengebied is voortdurend groot. Dat wordt ingegeven door het feit dat in het rivierengebied relatief veel fruitteeltbedrijven en ander grondgebonden bedrijven zijn gelegen. De kwaliteit van de gronden en de ligging nabij de rivier en de beschikbaarheid van water voor beregening en nachtvorstbestrijding maakt de omstandigheden om fruitteelt te bedrijven in de regio waar dit bedrijf is gelegen gunstig.

Daarnaast is het bedrijf gelegen in een regio waar alle benodigde voorzieningen, zoals scholen, winkels en gezondheidszorg, binnen handbereik zijn.



Woning Retsestraat 7

Deze goed onderhouden woning, gebouwd in 1992, beschikt over een praktisch bij- en woonkeuken en een solide en comfortabele woonkamer.

Hieronder vindt u een gedetailleerde beschrijving van de woning en de bijbehorende constructies. De ruimte tussen de woning en bedrijfsruimten is opgevuld door een later aangebracht ruim tussen-lid met glazen pui wat een prachtig uitzicht geeft over een deel van het bedrijf. Een fijne plek om bij mindere weersomstandigheden toch van de buitenomgeving te genieten.

Details woning:

- Bouwjaar: 1992
- Opgetrokken uit: Geïsoleerd spouw metselwerk
- Dak: Pannen kap, geïsoleerd, zadeldak v.v. 53 zonnepanelen
- Vloeren: Geïsoleerde betonnen vloeren
- Verwarming: Radiatoren op centrale verwarming (CV Nefit HR combi 1992)
- Dakkapel: Dakkapel aanwezig
- Serre: Opgetrokken uit glas
- Woonoppervlak: 162 m²
- Inhoud: 710 m³









Landwinkel en bedrijfsgebouw

Landwinkel

De landwinkel is naast het telen van fruit een belangrijk onderdeel van het bedrijf. Hier worden overwegend verse producten direct aan de consument aangeboden. Het assortiment bestaat uit groenten, fruit en aanverwante producten. Combinaties hiervan worden aangeboden in zogenaamde vers pakketten wat zorgt voor een breed scala aan kwaliteitsproducten. Uiteraard bestaat de mogelijkheid naar wens het assortiment verder uit te breiden.

- Presentatie: De voorgevel van de landwinkel is opgetrokken uit steens metselwerk, voorzien van houten geveltoppen, wat een authentieke en aantrekkelijke uitstraling geeft.
- Inrichting: Inrichting die we in de boerderijwinkel aantreffen betreffen o.m. koelwanden, diverse vrieskisten, koeling, toonbank, diverse stellingen, kasten en presentatiedesk.
- Koelruimte: In de landwinkel zijn koelruimtes aanwezig, essentieel voor het bewaren van verse producten en het waarborgen van de kwaliteit.

Bedrijfsgebouw

Het bedrijfsgebouw waarin de landwinkel gedeeltelijk is gelegen wordt voornamelijk gebruikt voor opslagdoeleinden.

- Constructie : Het bedrijfsgebouw is opgetrokken uit damwandprofielplaten op een betonnen voet. Het dak van het bedrijfsgebouw is voorzien van asbesthoudende delen. Dit aspect moet mogelijk in overweging worden genomen bij eventuele renovatie- of onderhoudsplannen.

Deze gecombineerde faciliteiten met aangelegen boomgaard maken het mogelijk om een professioneel en efficiënt fruitteeltbedrijf te runnen met verkoop aan huis, waarbij kwaliteit en versheid van de producten centraal staan. De landwinkel en het bedrijfsgebouw bieden alles wat nodig is voor een succesvolle bedrijfsvoering in de agrarische sector. De huidige omzet die de landwinkel genereert vormt een financieel lucratieve aanvulling op de winst van het fruitteeltbedrijf.







Gronden

Ondergrond gebouwen, tuin en aangelegen perceel cultuurgrond

De totale kavel is groot 123.465 m².

Boomgaard

- **Opstanden:** De boomgaard bestaat uit Elstar appelbomen met een variërende leeftijd van 2 tot 9 jaar. Dit zorgt voor een evenwichtige productie, waarbij zowel jonge als volwassen bomen bijdragen aan de oogst.
- **Grondkwaliteit:** De ondergrondgrond boomgaard is van landbouwkundig uitstekende kwaliteit. De afslibbaarheid varieert van 30% tot 40%. Dit biedt uitstekende groeicondities voor de fruitbomen.
- **Verkaveling:** De boomgaard is tot een praktisch vierkant blok verkaveld, wat de efficiëntie van het beheer en de oogst bevordert.
- **Drainage:** De gehele kavel is volledig gedraineerd, wat bijdraagt tot een optimale waterhuishouding.
- **Verharding:** Aan de rechterachterzijde van de boomgaard is een van beton platen uitgerust laadplateau gelegen, bestemd voor het laden en lossen van producten en materialen zoals organische mest.
- **Tuin:** Aan de zuid- en westzijde van de boomgaard ligt een goed onderhouden tuin van ongeveer 2000 m². Deze tuin biedt niet alleen een esthetische meerwaarde, maar kan ook dienen als ontspannings- of recreatiegebied.
- **Toegankelijkheid:** De boomgaard heeft uitstekende ontsluitingen, met twee toegangen via het erf en vijf directe toegangen op de openbare weg. Dit zorgt voor optimale bereikbaarheid en logistieke flexibiliteit.
- De boomgaard wordt volledig omsloten door emissieschermen.

Bedrijfsgebouwen en erf

- **Ondergrond:** De feitelijke thans in gebruik zijn de oppervlakte ondergrond van de bedrijfsgebouwen en het erf komt neer op ongeveer 3200 m². Deze ruimte is tevens in gebruik als parkeergelentheid van de landwinkel en biedt daarnaast voldoende ruimte voor alle bedrijfsactiviteiten en opslag.

Locatie en perceelgrenzen

- **Retsestraat:** De kavel heeft een raakvlak met de Restsestraat van 225 meter.
- **Streimensesteeg:** Vanaf de Restsestraat strekt de kavel zich uit in noordelijke richting tot aan de Streimensesteeg, met een raakvlak van ongeveer 260 meter.
- **Nieuweweg:** Aan de oostzijde grenst de kavel over een lengte van ongeveer 350 meter aan de Nieuweweg.





Aanvullende informatie

Oplevercondities:

Woning:

Zal in principieel leeg en ontruimd worden opgeleverd.

Landwinkel:

Over de nog aanwezige voorraad zullen aanvullende afspraken worden gemaakt.

Ruimtelijke ordening:

De woning en het perceel zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Buren, onherroepelijk vastgesteld d.d. 29 september 2009 van de gemeente Buren. De toegekende enkelbestemming van de woning met de bijgebouwen is "agrarisch met bouwvlak"; dubbelbestemming; "Waarde – Archeologisch Waardevol Gebied".

Roerende zaken:

Roerende zaken zijn niet begrepen in de verkoop.

Vaste lasten:

Op het te koop aangeboden object rusten de gebruikelijke vaste lasten zoals waterschapslasten en onroerend zaakbelasting. Het object is vrij van eventuele ruil- of herverkavelingsrente. Aan aspirant-kopers kan nader inzage worden gegeven in de eigenaarslasten.

Aanvaarding, betaling en levering:

Aanvaarding, betaling en levering vindt plaats in overleg.

Belastingen en kosten:

Overdrachtsbelasting, notariskosten en overige kosten (behoudens de bemiddelingskosten van Agrivesta Stap B.V.) komen ten laste van de koper.

Bezichtiging:

Uitsluitend na afspraak via het kantoor van Agrivesta te Kesteren.

Prijsindicatie:

Op aanvraag.





Omgevingskaart




Kadastrale kaart

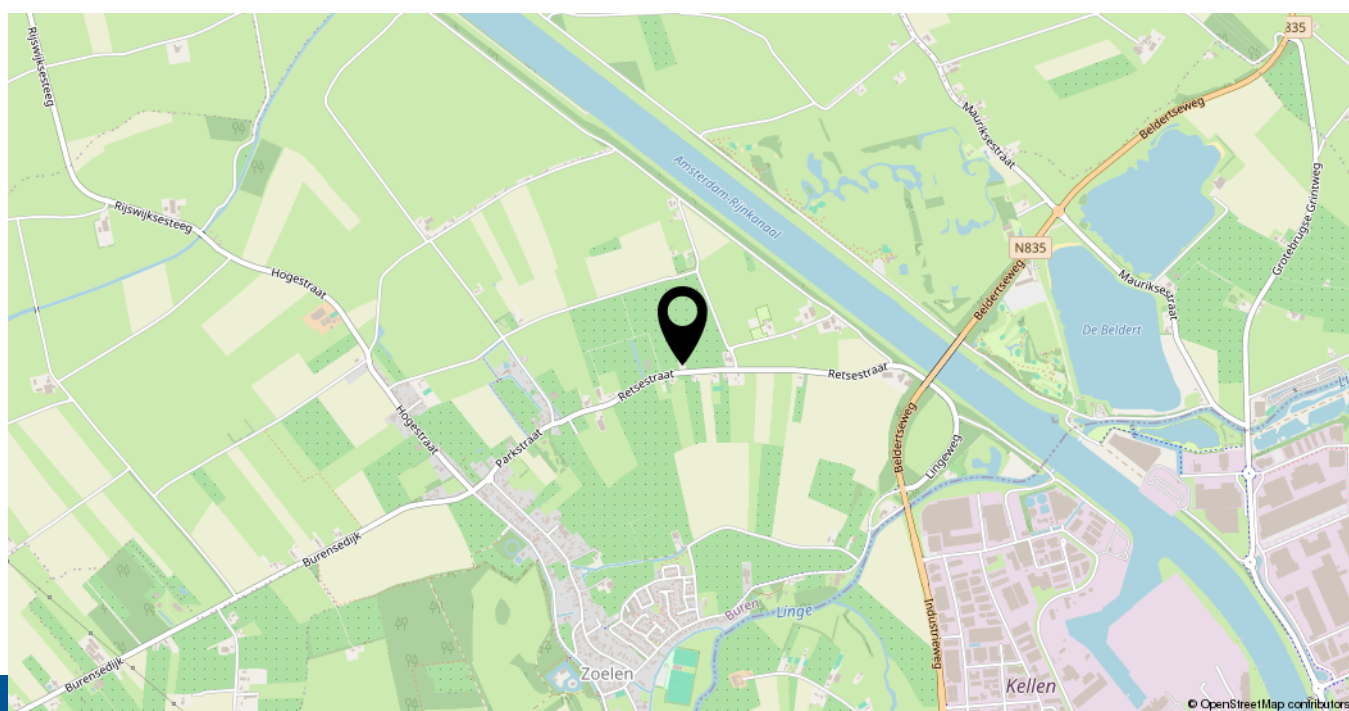
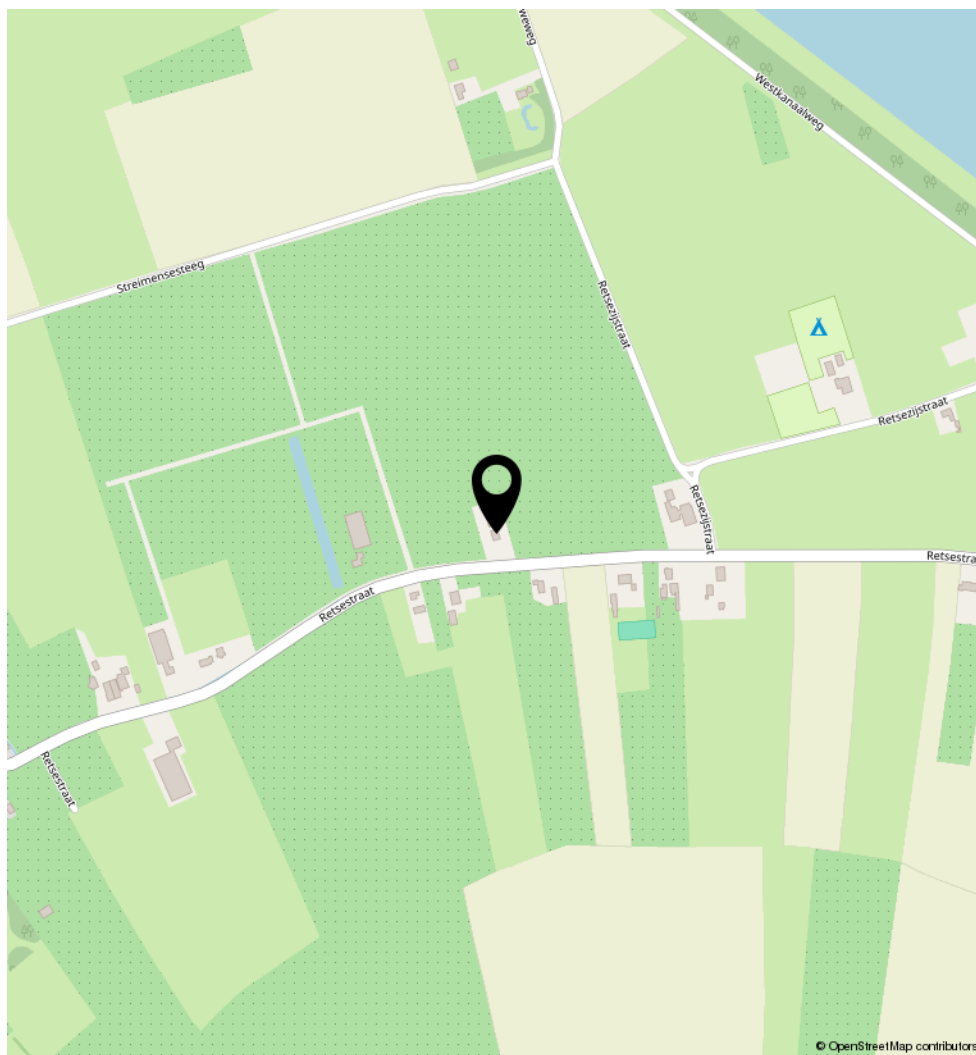
Kadastrale kaart

Uw referentie: Heus Zoelen

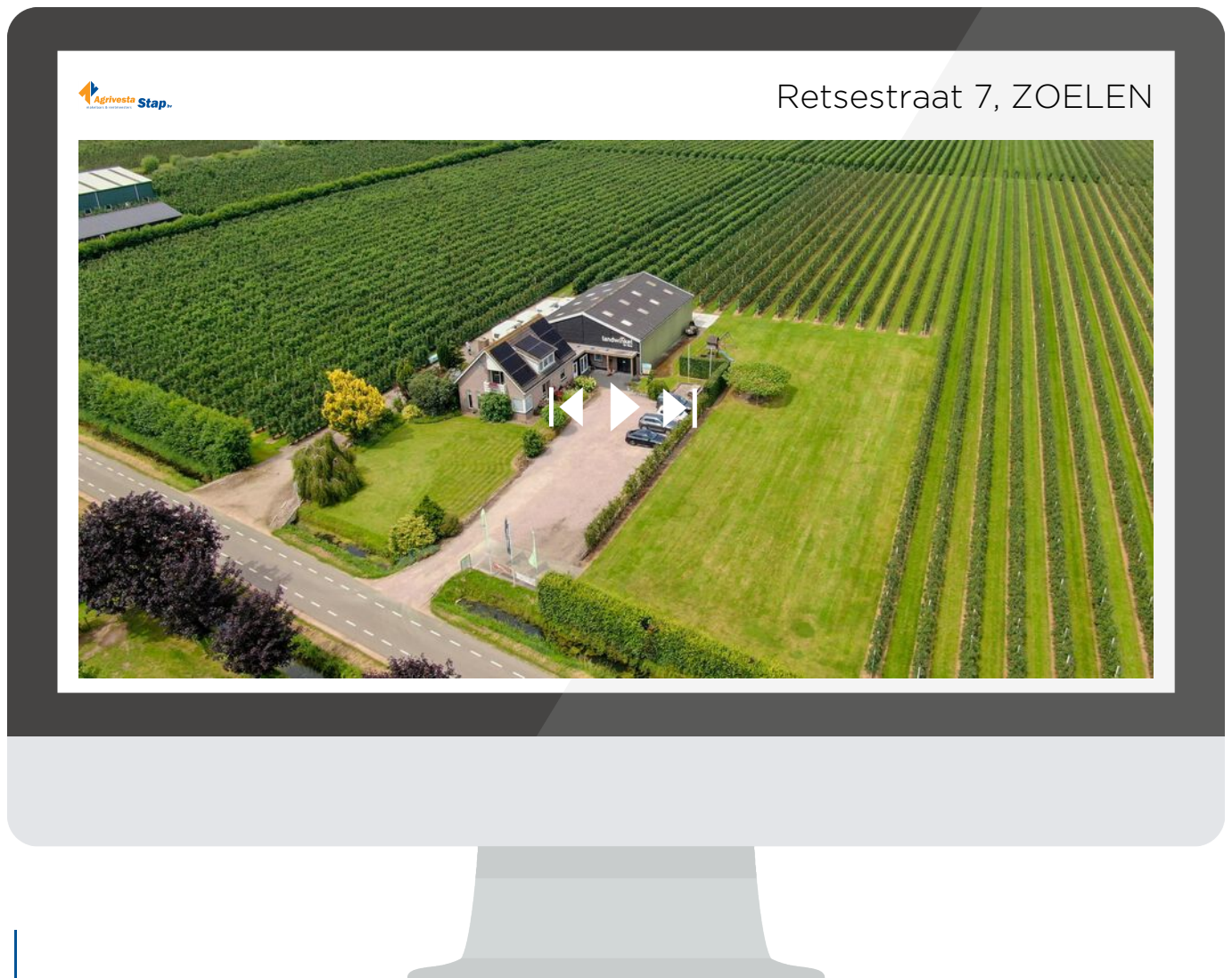


<p>12345 Deze kaart is noordgerichte</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2700</p> <p>Kadastrale gemeente Zoelen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1077</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
---	---	---

Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!



Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!



Heeft u interesse in **Retsestraat 7 te Zoelen**

Neem contact op met ons kantoor!



Agrivesta Stap B.V.

Oude Broekdijk 13
4041 AR, Kesteren
0488 - 42 74 65
06 53763788
www.agrivesta.nl
stap@agrivesta.nl

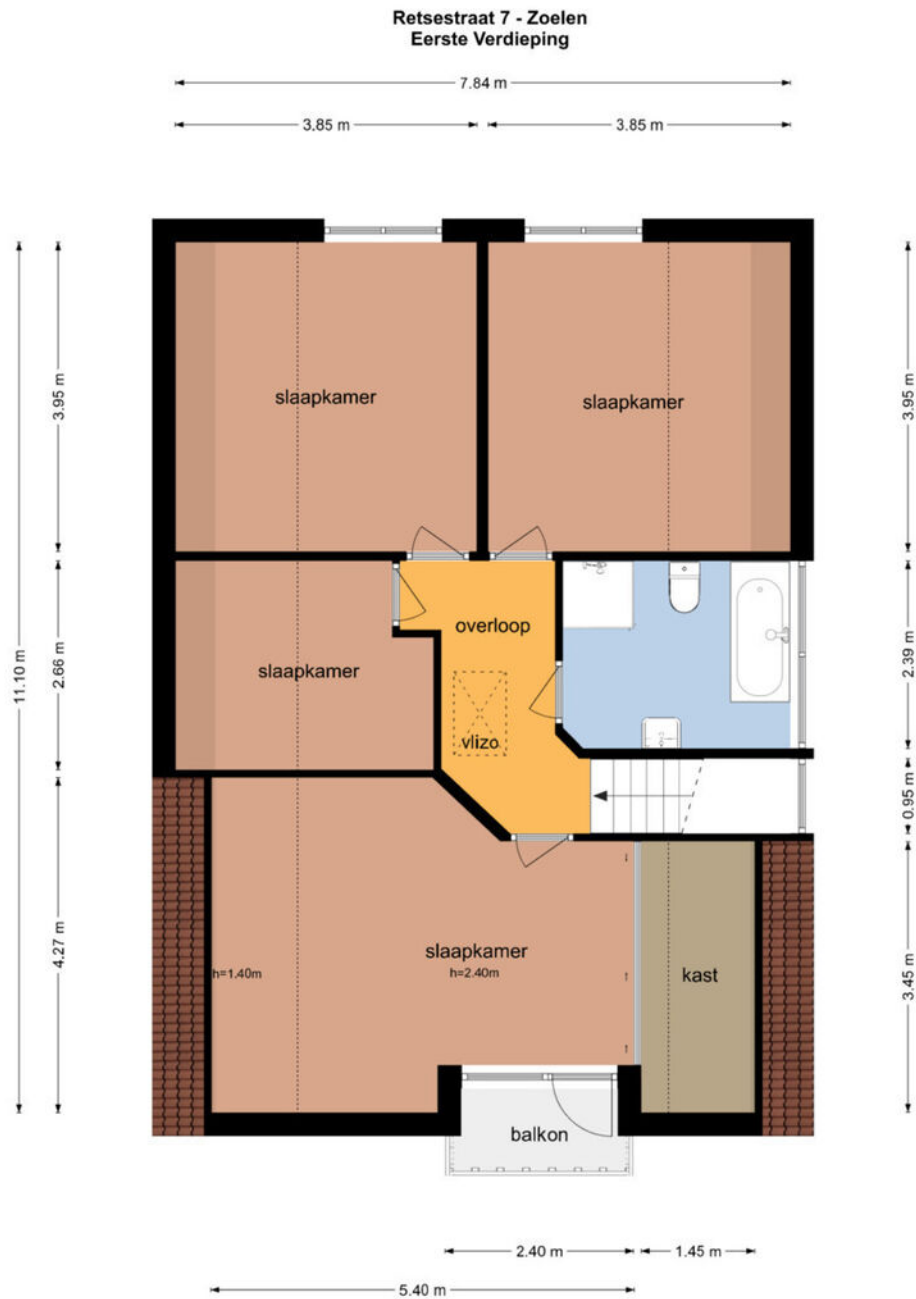


Plattegrond begane grond



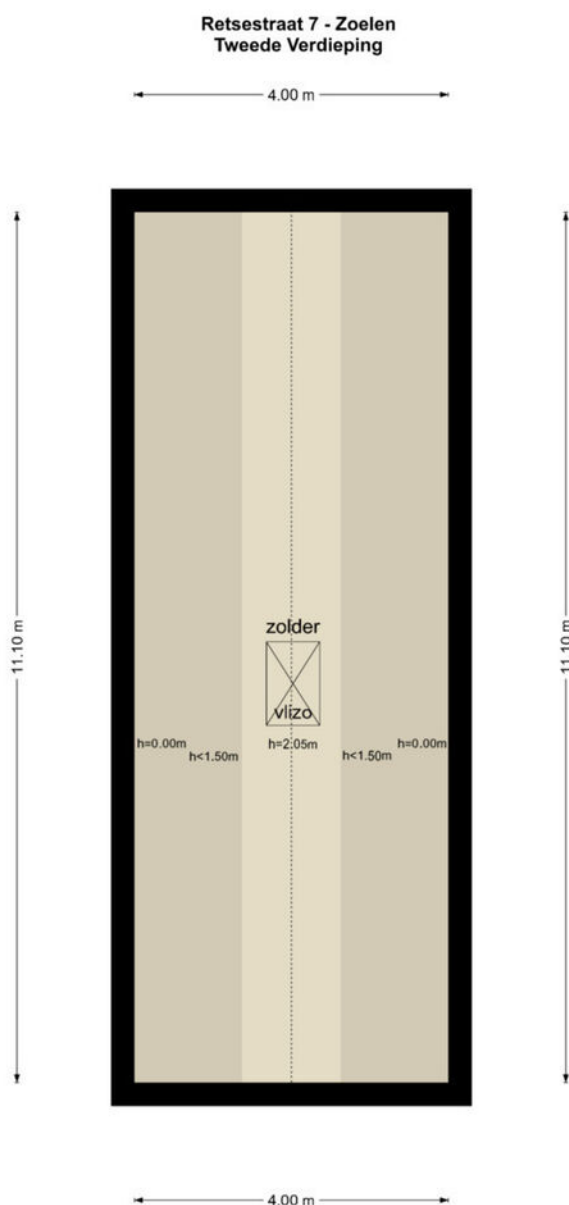
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond verdieping



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

Plattegrond zolder



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

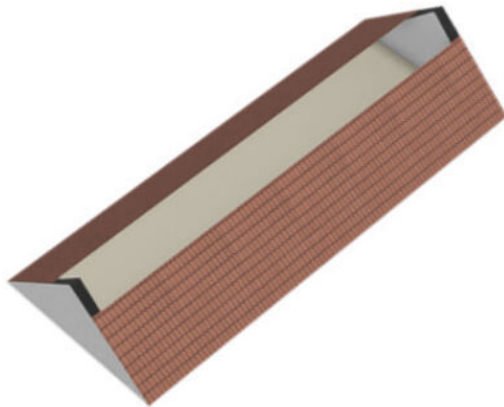
3D plattegrond begane grond



3D plattegrond verdieping



3D plattegrond zolder

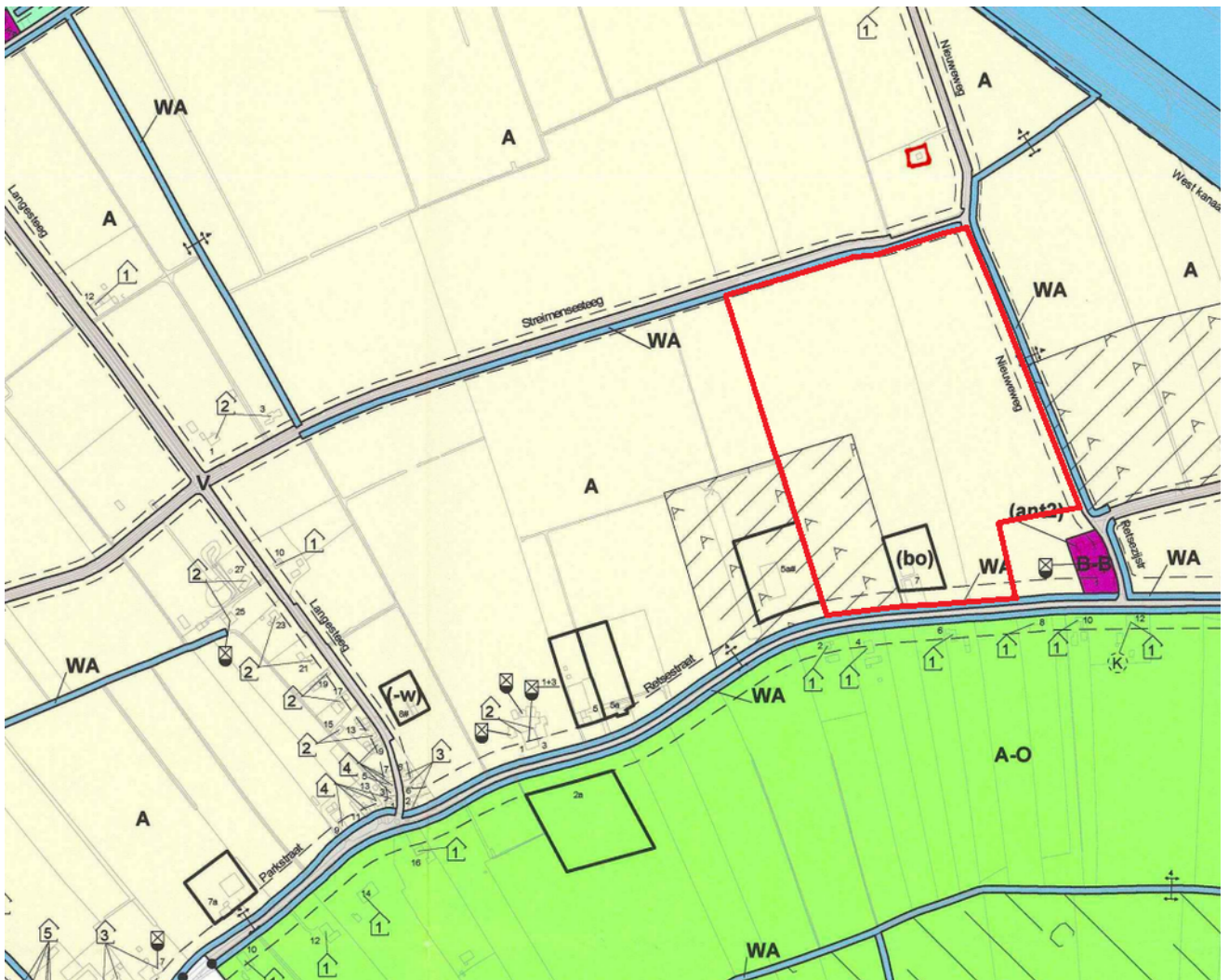


Plattegrond landwinkel/schuur

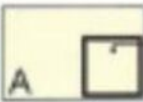




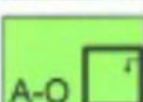
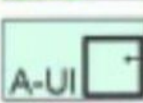






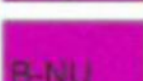


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.obyctenro.nl

Bestemmingsplan



Legenda bestemmingsplan 1/2

BESTEMMINGEN	
ART.04	 <p>AGRARISCH bijbehorend agrarisch bouwperceel gt = glasruwbouw pk = bouwperceel permanente kunststofunnels -w = zonder woning ... = lettersaanduiding ten behoeve van de toegestane nevenactiviteit (zie voorschriften)</p>
ART.05	 <p>AGRARISCH - KOMGEBIED grens gebied nadere aanduiding v = weidevogelgebied bijbehorend agrarisch bouwperceel -w = zonder woning ... = lettersaanduiding ten behoeve van de toegestane nevenactiviteit (zie voorschriften)</p>
ART.06	 <p>AGRARISCH - LINGE-UITERWAARDGEBIED bijbehorend agrarisch bouwperceel -w = zonder woning ... = lettersaanduiding ten behoeve van de toegestane nevenactiviteit (zie voorschriften)</p>
ART.07	 <p>AGRARISCH - NIET-GRONDGEBONDEN grens gebied nadere aanduiding ub = uitsluitend beplanting bijbehorend bouwvlak -w = zonder woning ... = lettersaanduiding ten behoeve van de toegestane bestemmingsfunctie of nevenactiviteit (zie voorschriften)</p>
ART.08	 <p>AGRARISCH - NIET-GRONDGEBONDEN UITERWAARDGEBIED vh = veehouderij</p>
ART.09	 <p>AGRARISCH - OEVERWALGEBIED bijbehorend agrarisch bouwperceel pk = bouwperceel permanente kunststofunnels -w = zonder woning ... = lettersaanduiding ten behoeve van de toegestane nevenactiviteit (zie voorschriften)</p>
ART.10	 <p>AGRARISCH - UITERWAARDGEBIED bijbehorend agrarisch bouwperceel</p>
ART.11	 <p>BEDRIJF -w = zonder woning ub = uitsluitend beplanting up = uitsluitend opslag grens gebied nadere aanduiding ... = lettersaanduiding ten behoeve van de toegestane bestemmingsfunctie (zie voorschriften)</p>
ART.12	 <p>BEDRIJF - AGRARISCH VERWANT grens gebied nadere aanduiding ub = uitsluitend beplanting ... = lettersaanduiding ten behoeve van de toegestane bestemmingsfunctie (zie voorschriften)</p>
ART.13	 <p>BEDRIJF - BEPERKT grens gebied nadere aanduiding -w = zonder woning up = uitsluitend parkeren ... = lettersaanduiding ten behoeve van de toegestane bestemmingsfunctie (zie voorschriften)</p>
ART.14	 <p>BEDRIJF - BUITENGEBIED GEBONDEN grens gebied nadere aanduiding ub = uitsluitend beplanting -w = zonder woning ... = lettersaanduiding ten behoeve van de toegestane bestemmingsfunctie (zie voorschriften)</p>
ART.15	 <p>BEDRIJF - MOLEN mu = zie voorschriften</p>
ART.16	 <p>BEDRIJF - NUTSVOORZIENING grens gebied nadere aanduiding ub = uitsluitend beplanting ag = verwijzing naar voorschriften ... = lettersaanduiding ten behoeve van de toegestane bestemmingsfunctie (zie voorschriften)</p>
ART.17	 <p>BEDRIJF - NUTSVOORZIENING UITERWAARDGEBIED</p>

Legenda bestemmingsplan 2/2

DUBBELBESTEMMINGEN	
ART.41	VERVALLEN
ART.43	LEIDING - GAS breedte 4 meter ter weerszijden uit het hart van de transportleiding
ART.45	LEIDING - RIOL breedte 4 meter ter weerszijden uit het hart van de transportleiding
ART.47	UITSTRALINGSZONE VERKEER verkeersweg
ART.49	WAARDE - ARCHEOLOGISCH ONDERZOEKGEBIED voor begrenzing zie voorschrift
ART.51	WAARDE - CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL GEBIED
ART.53	WAARDE - KARAKTERISTIEK GEBOUW
ART.54	WATERSTAAT - BEHEERSZONE WATERGANG met aantal aangeduide meters ter weerszijden van de insteek van de watergang
ART.55	WATERSTAAT - BEHEERSZONE WATERKERING
ART.57	WATERSTAAT - WATERKERING
ART.42	GRONDWATER-BESCHERMINGSGBIED
ART.44	LEIDING - HOOGSPANNINGS-VERBINDING met aangegeven voltage
ART.46	MOLENBESCHERMINGSZONE M1, M2, ... enz. = zie voorschriften
ART.48	VERKEERSBRUG
ART.50	WAARDE - ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED
ART.52	WAARDE - ECOLOGISCH LINT
ART.56	WATERSTAAT - BEHEERSZONE WINTERBED

Overzichtskaart opstanden

- P1 Plantjaar: 2017
Ras: Elstar Elrosa
33 rijen, 1,87 ha
Plantafstand 3 x 1 m
- P2 Plantjaar: 2015
Ras: Elstar Excellent Star
18 rijen, 1,1 ha
Plantafstand 3 x 1 m
- P3A Plantjaar: 2016
Ras: Elstar Excellent Star
20 rijen, 1,25 ha
Plantafstand 3 x 1 m
- P3B Plantjaar: 2016
Ras: Elstar Elrosa
20 rijen, 1,25 ha
Plantafstand: 3 x 1 m
- P4 Plantjaar: 2021
Ras: Elstar Elrosa
25 rijen, 1,40 ha
Plantafstand: 3 x 1 m
- P5 Plantjaar: 2019
Ras: Elstar Elrosa
26 rijen, 3,25 ha
Plantafstand: 3 x 1 m
- P6 Plantjaar: 2022
Ras: Elstar Excellent Star
15 rijen, 1,65 ha
Plantafstand 3 x 1 m

