

Verkoopbrochure

**Melkveebedrijf
plaatselijk bekend Dwarsdijk 1, 3 en 3a te Halle**



**Makelaarskantoor Maalderink & Lutke Willink
Hoofdstraat 102-104
7061 CM Terborg
0315-395420**

Dwarsdijk 1, 3 en 3a te Halle

Melkveebedrijf in 1987 geheel nieuw gesticht en bestaat uit twee vrijstaande bedrijfswoningen, waarvan één bedrijfswoning dubbel bewoonbaar is. Aansluitend één bedrijfswoning staat de ligboxenstal die in 2008 is vergroot. Achter op het erf staat een jongveestal en een werktuigberging met werkplaats. Het melkveebedrijf is ingericht voor het houden van 142 melkkoeien en 76 stuks vrouwelijk jongvee. In totaal wordt het bedrijf met 43.58.76 hectare grond in eigendom geëxploiteerd, waarvan ± 30.30.76 hectare huiskavel en de overige hectare nabij de bedrijfslocatie.

Dwarsdijk 1 en 3:

De bedrijfswoning bestaande uit twee wooneenheden en is gebouwd in 1987. In 2009 is Dwarsdijk 3 gemoderniseerd en is er een nieuwe keuken en badkamer gerealiseerd. In 2014 is er een dakkapel aan de zijde van Dwarsdijk 1 opgebouwd. Beide woningen hebben geïsoleerde spouwmuren en een na geïsoleerd dak, ook beschikken ze over een eigen Nefit CV-ketel (Bj.: 2002 en 2020). Dwarsdijk 3 is deels voorzien van vloerverwarming. Beide woningen hebben een gezamenlijke aansluiting op elektra, gas en water zonder tussenmeter. De woningen hebben kunststof kozijnen, geheel voorzien van dubbel glas en deels met rolluiken.



(Dwarsdijk 1)



(Dwarsdijk 3)

Dwarsdijk 1:

Indeling begane grond:

Hal met toegang naar de woonkamer met open keuken, slaapkamer met aansluitend een douche en toilet. Er is een achteringang met een aanbouw als bijkeuken in gebruik.

Dwarsdijk 3:



Indeling begane grond:

Hal waarin de trap naar de eerste verdieping en toegang tot een toilet en de woonkamer. Achteringang met een bijkeuken en toegang tot de garage, toilet, functionele kelder, wasgelegenheid, kantoor en woonkeuken. Aansluitend de woonkeuken een woonkamer.

Indeling eerste verdieping:

Overloop met 5 slaapkamers, speelkamer en badkamer met bad, douche, toilet en wasmeubel. Boven de eerste verdieping is een beloopbare vlieringzolder middels een “Vlizo”-trap toegankelijk.

Dwarsdijk 3a:

De bedrijfswoning met aangebouwde garage is gebouwd in 2003 en heeft geïsoleerde spouwmuren, betonnen verdiepingvloeren en een geïsoleerd dak. De kunststof kozijnen zijn voorzien van dubbel glas. De cv-ketel (Bj.: 2022) is aangesloten op radiatoren op de beneden en bovenverdieping en er is vloerverwarming in de woonkeuken en badkamer.

De woning heeft zelfstandige aansluitingen voor water, elektra, gas, riool en glasvezelaansluiting.



Indeling begane grond:

Hal met toegang tot een toilet, badkamer met douche en toilet, slaapkamer, functionele kelder, woonkamer, woonkeuken en ruime berging met autogarage. In de hal is een vaste trap naar de eerste verdieping.

Indeling eerste verdieping:

Overloop met 3 slaapkamers en een badkamer met douche, bad en toilet.

Boven de eerste verdieping van zowel de woning als de aangebouwde garage is een beloopbare zolder middels een "Vlizo"-trap toegankelijk.

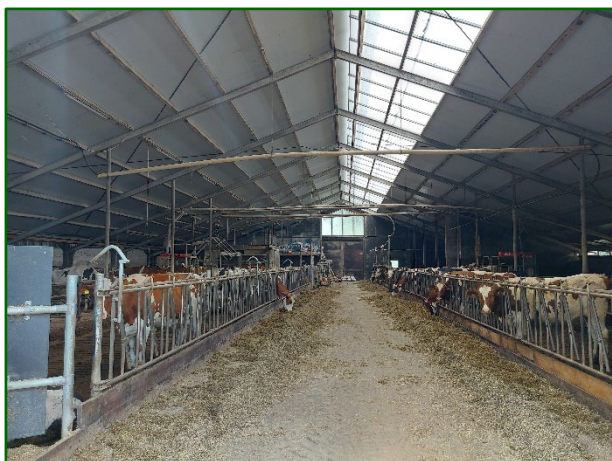
Ligboxenstal:

De 2+2 rijige ligboxenstal gebouwd in 1987. De stal biedt huisvesting voor 70 melkkoeien en 40 stuks jongvee. De stal is opgetrokken met gegalvaniseerde spanten waarop de gordingkap in 2023 met geïsoleerde dakpanelen is gedekt. De gevels zijn opgetrokken met spouwmuren.

Inpandig is een kantoor, tanklokaal waarin een gehuurde melktank en is er een technische ruimte. De stal is deels onderkelderd met een totale mestkelder inhoud van circa 1.000 m³. Aan de voergang een zelfsluitend voerhek en zijn de boxen voorzien zwevende boxen.

In 2013 zijn twee Lely A4 melkrobots geplaatst.

Verder is de stal voorzien van krachtvoerboxen en een mestrobot.



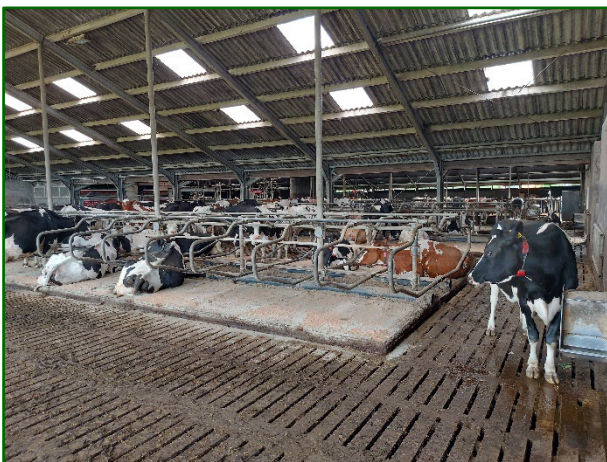
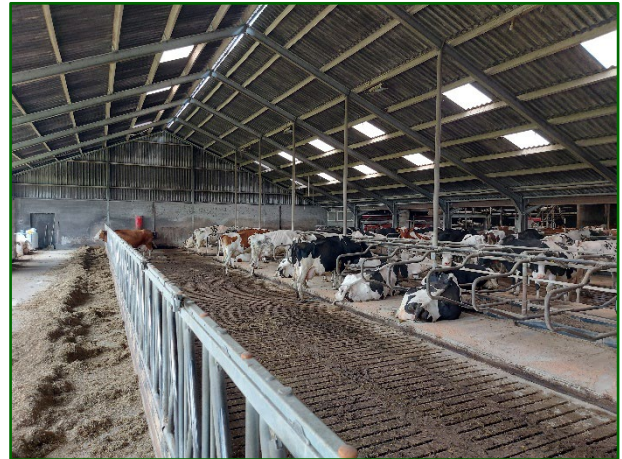


Ligboxenstal:

De 3 + 0 rijige openfront melkveestal is gebouwd in 2008. De stal biedt huisvesting voor 72 melkkoeien. De stal is opgetrokken met gegalvaniseerde spanten waarop de gordingkap met asbestvrije golfplaten is gedekt. De gevels zijn opgetrokken uit betonpanelen met damwand profielplaten. Aan de voergang een elektrisch bedienbaar rolgordijn.

De stal is geheel onderkeldert met een totale mestkelder inhoud van circa 1.100 m³. Aan de voergang een zelfsluitend voerhek en zijn de boxen voorzien zwevende boxen.

Verder is de stal voorzien van krachtvoerboxen, een koeborstel en een mestrobot.



Zonnepanelen:

Op het dak van de ligboxenstal zijn in 2023 in totaal 252 zonnepanelen gelegd goed voor een totale opbrengst van circa 95.000 kwh per jaar.

Mestopslagcapaciteit:

De totale mestopslagcapaciteit bedraagt 2.450 m³.

Werktuigberging en werkplaats:

De werktuigberging met werkplaats is gebouwd in 1987 met een afmeting van 13m x 18,56m. De 4 spantvakken zijn met stalen spanten opgetrokken, half steens muren en de gordingkap met asbestcement golfplaten gedekt. Eén spantvak is als een afsluitbare werkplaats in gebruik.

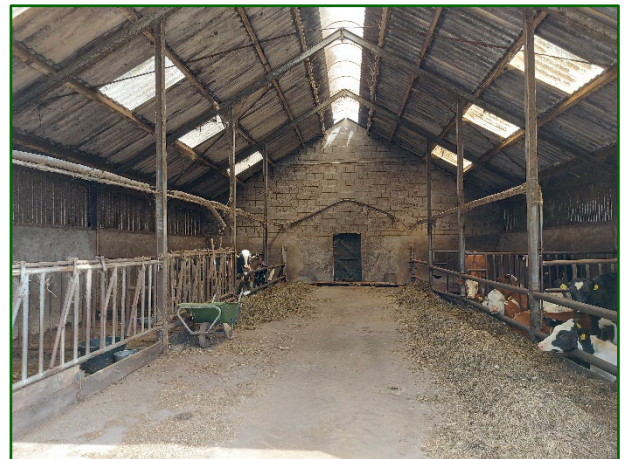


Jongveestal:

Deze 1+1 rijige jongveestal is gebouwd in 1990 en biedt plaats aan 32 stuks jongvee op volledig betonroostervloer.

De stal is met gegalvaniseerde stalen spanten en spouwmuren opgetrokken. De gordingkap is met asbestcement golfplaten gedekt.

Aan één zijde van de voergang een zelfsluitend voerhek en aan één zijde voerbuizen.



Voorzieningen:

- De ligboxenstal is volledig voorzien van Ledverlichting;
- Kunststof dubbelwandige gecertificeerde dieselolietank met een inhoud van 2.500 liter;
Op het erf liggen:
 - 1 kuilvoerplaat bestaande uit rubberen matten met een afmeting van 42m x 10m.
 - 4 kuilvoersilo's aangelegd in 1987 bestaande uit beton met betonnen keerwanden van 1m. Afmetingen bedragen: 35m x 8m.
- De erfverharding bestaat voornamelijk uit betonklinkers;
- Op het erf staan diverse polyester voersilo's met diverse opslagcapaciteiten:
 - 1 maal 4-tons krachtvoersilo
 - 1 maal 6-tons krachtvoersilo
 - 1 maal 12-tons krachtvoersilo
 - 1 maal 8-tons kunstmestsilo
- De eigen waterinstallatie met ontijzering;
- De vaste mestopslag bestaat uit een betonplaat met gemetselde muren.



Nutsvoorzieningen:

Het bedrijfscomplex met de bedrijfswoningen Dwarsdijk 1 en 3 zijn aangesloten op gas, water, elektra, riool en glasvezel.

Dwarsdijk 3a heeft zelfstandige aansluitingen op gas, water, elektra, riool en glasvezel.

De eigenwater installatie met ontijzering is aangesloten op het leidingwaternet voor het bedrijfsgebouwe. De woningen zijn aangesloten op leidingwater van Vitens.

Landbouwgrond:

De bedrijfslocatie met aansluitende landbouwgrond bedraagt 30.30.76 hectare. De overige landbouwgronden liggen nabij de bedrijfslocatie.

Alle percelen grond worden op basis van de gecombineerde opgave landbouwtelling van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) gekwalificeerd als "Zandgrond" en op basis van de bodemkartering worden de percelen grond grotendeels aangemerkt als lemig fijn zand. Alle percelen grond zijn goed ontsloten op de openbare weg.

Satellietfoto bedrijfslocatie

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



Kaarten percelen landbouwgrond

Totaaloverzicht kadastrale percelen



Percelen huiskavel en overzijde Dwarsdijk



Perelen huiskavel en overzijde Dwarsdijk



Hobelmansdijk te Halle



Vergunningen:

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

AMvB Besluit Landbouw voor het houden van:	- 150 stuks melk- en kalfskoeien ouder dan 2 jaar (RAV-code: A1.6.1) - 105 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (RAV-code: A3)
Datum afgifte:	- 11 maart 2008
PAS-melding:	- 150 melk- en kalfskoeien (RAV-code: A1.100.1) - 105 stuks vrouwelijk jongvee (RAV-code: A3.100)
Datum afgifte:	- 07 april 2011

Vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemming heeft ter plaatse de bedrijfslocatie de aanduiding:	- Enkelbestemming Agrarisch - Dubbelbestemming archeologische verwachting 3 - Bouwvlak - Maatvoering: aantal woningen: 2
Het huidige gebruik is in overeenstemming:	Het huidige gebruik is wel toegestaan conform dit bestemmingsplan.
- Plannaam	Landelijk gebied Bronckhorst
- Planstatus	Vastgesteld
- Vaststellingsdatum	17 mei 2017
- Naam overheid	Gemeente Bronckhorst

Zakelijke rechten:

Op de percelen kadastraal bekend gemeente Zelhem, sectie AC, nummers 1532 en 2173, rust een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Liander N.V.

Vermogensrechten:

Bij het melkveebedrijf behoren 5.576 kilogrammen melkveefosfaatrechten. Deze zijn niet bij de vraagprijs inbegrepen en voor een nader aantal te bepalen kilogrammen en prijs over te nemen.

Zakelijke lasten:

Op de percelen rusten de gebruikelijke waterschapslasten. Op een aantal percelen rusten ruilverkavelingslasten ten bedrage van in totaal € 5.541,28 met eindjaar 2027 en 2031. Deze ruilverkavelingslasten zijn voor rekening van verkoper.

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:

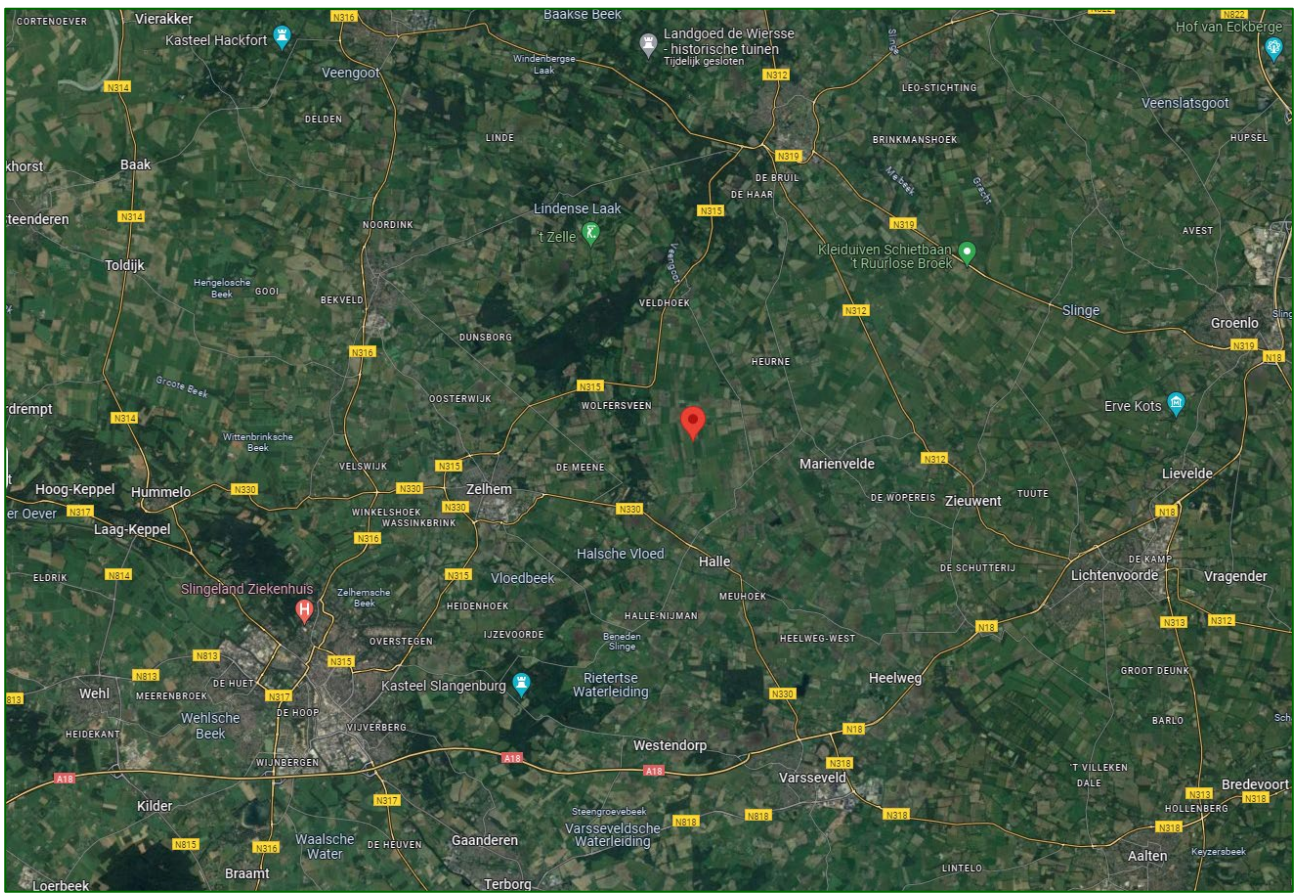
In overleg.

Bezichtiging :

Uitsluitend op afspraak, in overleg met verkopend makelaar.

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

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	RvR	Zakelijk recht
Zelhem	AC	202	01.34.80		Nee
Zelhem	AC	203	04.89.00	€ 826,71	Nee
Zelhem	AC	1403	01.90.15	€ 365,58	Nee
Zelhem	AC	1419	13.50.80	€ 2.597,10	Nee
Zelhem	AC	1438	01.76.05	€ 198,66	Nee
Zelhem	AC	1532	03.38.00	€ 212,94	Ja, opstalrecht t.b.v. Liander
Zelhem	AC	1793	00.08.25	€ 15,86	Nee
Zelhem	AC	2026	02.50.00	€ 186,46	Nee
Zelhem	AC	2173	03.82.18	€ 734,78	Ja, opstalrecht t.b.v. Liander
Zelhem	AC	2176	07.64.13	€ 403,19	Nee
Zelhem	AC	2319	02.75.40		Nee
Gezamenlijk groot:			43.58.76 hectare		

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

Contactgegevens:

Bezoekadres:



Maalderink & Lutke Willink

Hoofdstraat 102

7061 CM Terborg

Tel: 0315-395420

E-mail: terborg-aog@egginkmaalderink.nl

Internet: www.maalderinklutkewillink.nl



Makelaar buitengebied

Reinoud Maalderink

E-mail: r.maalderink@egginkmaalderink.nl

Openingstijden:

Maandag t/m vrijdag 8.45 - 17.00 uur

Zaterdag en zondag gesloten

Algemene informatie

Vrijblijvende aanbidding

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 aanbidding. 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.