

Prijs op aanvraag

Boelstraweg 9 te Oldelamer

Courant en uitstekend verkaveld melkveebedrijf geschikt voor het houden van 150 melkkoeien en 100 stuks jongvee, gelegen op een totale oppervlakte van 58.47.18 ha.



Melkveehouderij

Te midden van het landelijke gebied rondom Oldelamer wordt dit courante erf te koop aangeboden, bestaande uit een bedrijfswoning, een ligboxenstal, een jongveeststal en een werktuigenberging / kalverenstal. Het geheel ligt op een royaal perceel van in totaal 58.48.18 hectare.

Het melkveebedrijf is grotendeels opgezet in 1980 en door de jaren heen op diverse punten gerenoveerd en gemoderniseerd, waardoor het in goede functionele staat verkeert. De gebouwen zijn logisch gesitueerd rondom het erf, wat zorgt voor een efficiënte bedrijfsvoering.

Het bouwblok beslaat circa 3.82.00 hectare, wat voldoende ruimte biedt voor eventuele uitbreiding, afhankelijk van de toekomstplannen van de koper. De locatie, in een agrarisch sterke regio en met goede bereikbaarheid, maakt dit bedrijf uitermate geschikt voor zowel voortzetting als doorontwikkeling van een modern melkveebedrijf.







Ligboxenstal, type 2+2

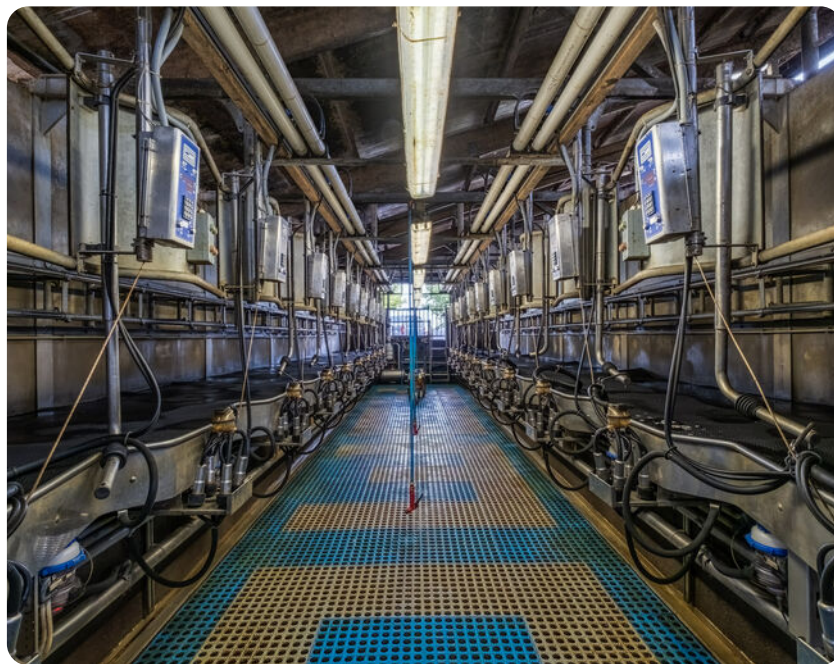
Deze stal is gebouwd in 1980 en in 2012 is deze stal volledig gerenoveerd. De stal heeft een oppervlakte van circa 1.500 m². De stal is opgebouwd met houten spanten en houten gordingen. De zijgevels bestaan uit prefab elementen met daarboven een ventilatiegordijn. De kopgevels bestaan ook uit prefab elementen en de topgevels zijn voorzien van damwandprofielplaten aan de achterzijde en sandwichpanelen aan de voorzijde. Het dak is bedekt met sandwichpanelen en een open nok. De mestkelder onder de ligboxenstal heeft een inhoud van circa 1.450 m³. Middels vier hangende ventilatoren wordt er gezorgd voor extra ventilatie.

De ligboxenstal beschikt over 135 stuks grootvee diepstrooisel ligplaatsen met R-boxen met gekartelde schoftboom. Er zijn drie strohokken aanwezig, een voergang met een zelfsluitend Engels voerhek en drie krachtvoerboxen. Ook is er een elektrisch opdrijfhek en zijn er diverse koeborstels aanwezig.

De melkstal van Boumatic is geplaatst in 2012 en biedt plek aan 2 x 10 melkkoeien in visgraat opstelling. De melkstal is voorzien van automatische afname, elektrisch bedienbare poorten en melkmeting. De melktank (2007) is in eigendom en heeft een inhoud van 14.000 kg. Tevens is de installatie voorzien van een buizenkoeler met frequentieregelaar op de vacuümpomp.









Werktuigenberging en kalverenstal

Deze stal is gebouwd in 1990, verlengd in 2005, 2017 en in 2024. Deze stal heeft een totale oppervlakte van circa 675 m². Grotendeels zijn de gevels volledig voorzien van damwandprofielplaten. Bij het gedeelte aangebouwd in 2024, is de topgevel voorzien van prefab betonelementen met daarboven sandwichpanelen. De zijgevels van dit gedeelte zijn ook voorzien van prefab betonelementen met daarboven een ventilatiegordijn. Ook is hier een schuifdeur aanwezig bedekt met sandwichpanelen.

Het dak is voorzien van golfplaten, op het oude gedeelte (middenstuk) liggen nog asbesthoudende golfplaten en op het nieuwe gedeelte (vanaf 2005) asbestvrije golfplaten. Op het laatste gedeelte, aangebouwd in 2024, is het dak bedekt met sandwichpanelen. De vloer bestaat uit klinkers in de werktuigenberging en uit beton in de kalverenstal.

De kalverenstal is ingericht met drie strohokken met uitloop naar de iglo en tevens is er een zolder aanwezig voor de opslag van stro. De kalverenstal beschikt over een verwarmde drinkwatervoorziening.





Jongveestal, type 1+1 U-stal

De jongveestal is gebouwd in 1995 en heeft een oppervlakte van circa 420 m². Er is een mestopslag aanwezig met een inhoud van 750 m³.

De zijgevels zijn gemetseld met boven een strook ventilatiegordijn. De topgevels zijn ook gemetseld met daarboven damwandprofielplaten. De stal is opgebouwd met gegalvaniseerde stalen spanten met houten gordingen. Het dak is bedekt met golfplaten en heeft een open nok. De vloer bestaat uit beton en betonroosters.

De jongveestal heeft 64 stuks verhoogde ligplaatsen en heeft een voergang met een zelfsluitend Engels voerhek.

Overige aanhorigheden

Het erf is voorzien van circa 3.000 m² erfverharding welke bestaat uit beton, betonklinkers en betonplaten.

Er zijn twee sleufsilo's en drie kuilplaten aanwezig met een totale oppervlakte van circa 2.500 m².

Er is een vaste mestopslag aanwezig van circa 80 m².

Er is een dieseltank aanwezig met een inhoud van 1.500 liter.

Er zijn zeven bulksilo's aanwezig met een inhoud variërend van 6 tot 12 ton.

De daken zijn in 2019 voorzien van totaal 672 stuks zonnepanelen met een totaal opbrengend vermogen van 190.000 KWh.

De locatie is voorzien van een stroomaansluiting van 3x80 ampère.

De machines, levende have, voorraden en fosfaatrechten zijn niet ter overname beschikbaar.





Cultuurgrond

Grondsoort: Veen

Grondsoort meststoffenwet: Veen

De cultuurgrond is in gebruik als deels grasland en deels bouwland.

Er loopt een kavelpad door de percelen Oudetrijne E 353 en 714 waarvoor een erfdienstbaarheid op de percelen is gevestigd.

Op perceel Oudetrijne E 360 is een opstalrecht nutsvoorzieningen gevestigd door Vermilion Energy Netherland B.V.

Op de percelen Oudetrijne E 405 en 406 is een zakelijk recht gevestigd door Liander N.V.

De percelen zijn goed onderhouden en hebben een goed opbrengend vermogen. De percelen zijn deels gedraineerd en bezand en de huiskavel biedt de mogelijkheid tot beregening.

Het jachtrecht is verhuurd, koper dient bestaande jachttermijn en afspraken te respecteren.

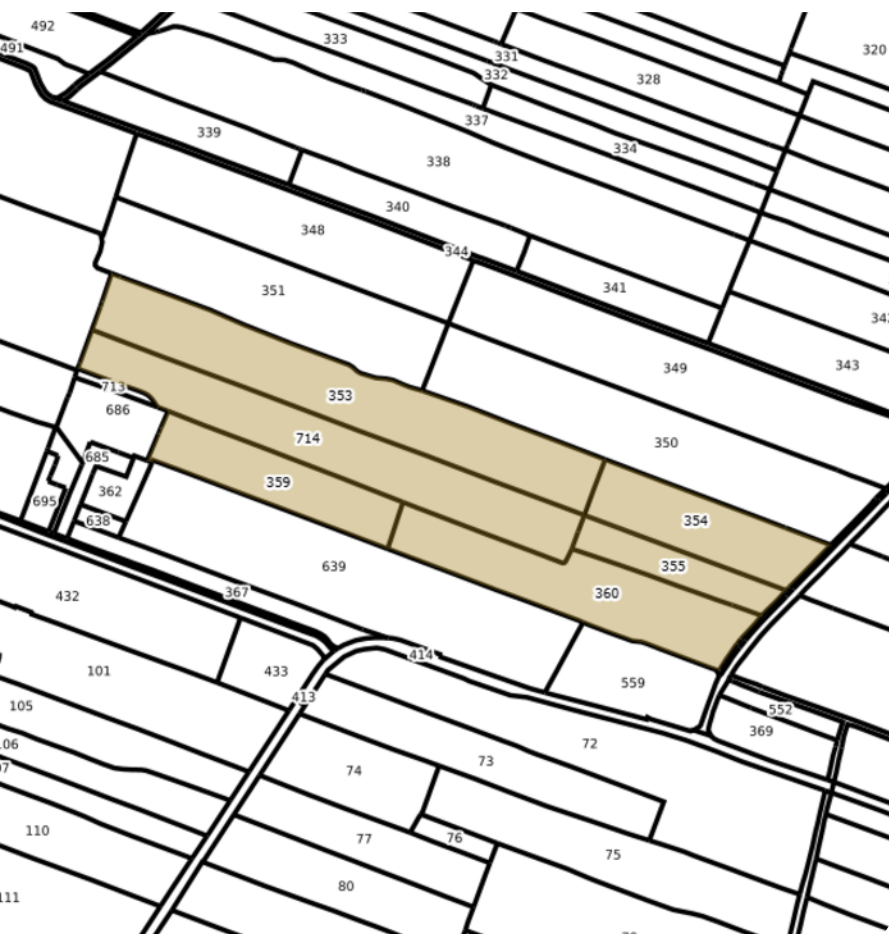


Huiskavel

Kadastrale percelen:

Oudetrijne E 384 - 03.41.00 ha
 Oudetrijne E 385 - 03.23.50 ha
 Oudetrijne E 386 - 03.37.60 ha
 Oudetrijne E 387 - 06.07.10 ha
 Oudetrijne E 389 - 02.32.50 ha
 Oudetrijne E 390 - 03.42.90 ha
 Oudetrijne E 391 - 03.00.60 ha
 Oudetrijne E 392 - 02.71.40 ha
 Oudetrijne E 405 - 03.97.70 ha
 Oudetrijne E 406 - 04.00.40 ha
 Oudetrijne E 696 - 00.99.13 ha

Totaal: 36.53.83 ha



Veldkavel

Kadastrale percelen:

Oudetrijne E 353 - 06.12.20 ha
 Oudetrijne E 354 - 02.65.80 ha
 Oudetrijne E 355 - 01.36.80 ha
 Oudetrijne E 359 - 02.60.10 ha
 Oudetrijne E 360 - 04.12.50 ha
 Oudetrijne E 714 - 05.05.95 ha

Totaal: 21.93.35 ha

Vigerende vergunningen

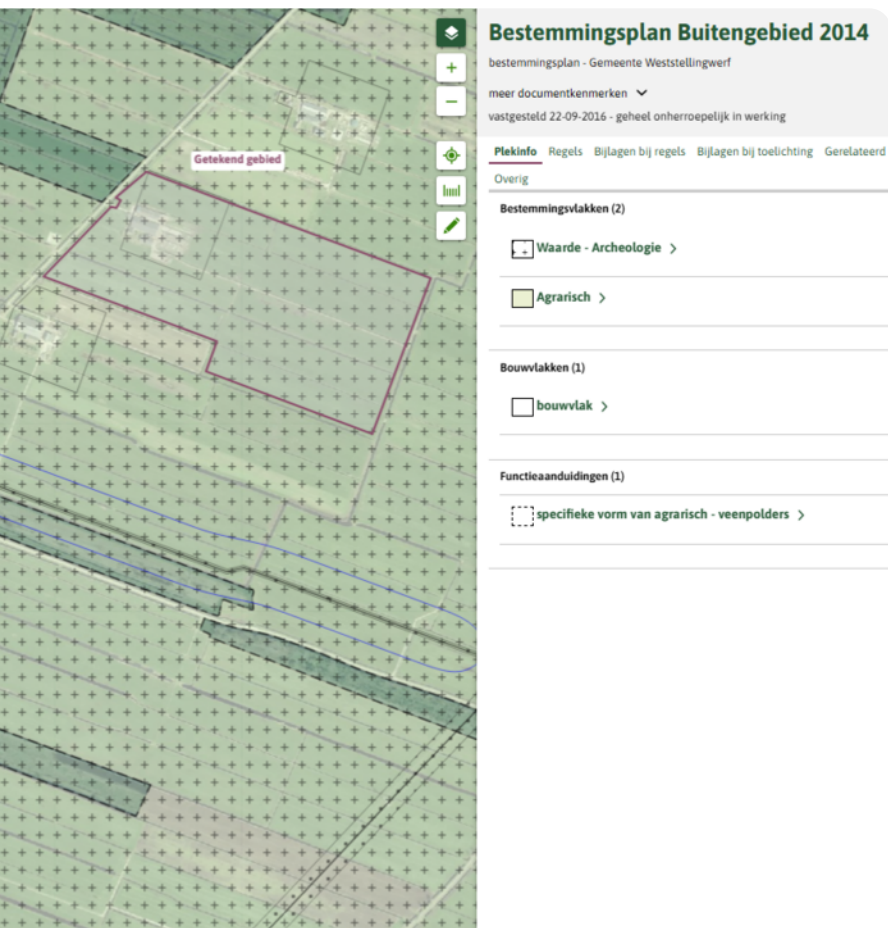
Natuurbeschermingswetvergunning:

Op 25 maart 2016 is er een vergunning wet Natuurbescherming afgegeven door de provincie Friesland voor het houden van 160 melkkoeien en 130 stuks jongvee.

Omgevingsvergunning milieu:

Op 27 maart 1995 is er een omgevingsvergunning milieu afgegeven voor het houden van 165 grootvee en 130 stuks jongvee.





Omgevingsplan

De locatie is onderdeel van het omgevingsplan 'Buitengebied 2014' welke is vastgesteld op 22 september 2019.

De volgende bestemmingsvlakken zijn van toepassing:

- Agrarisch
- Waarde - Archeologie
- Leiding - Gas (veldkavel)
- Bouwvlak

Figuren:

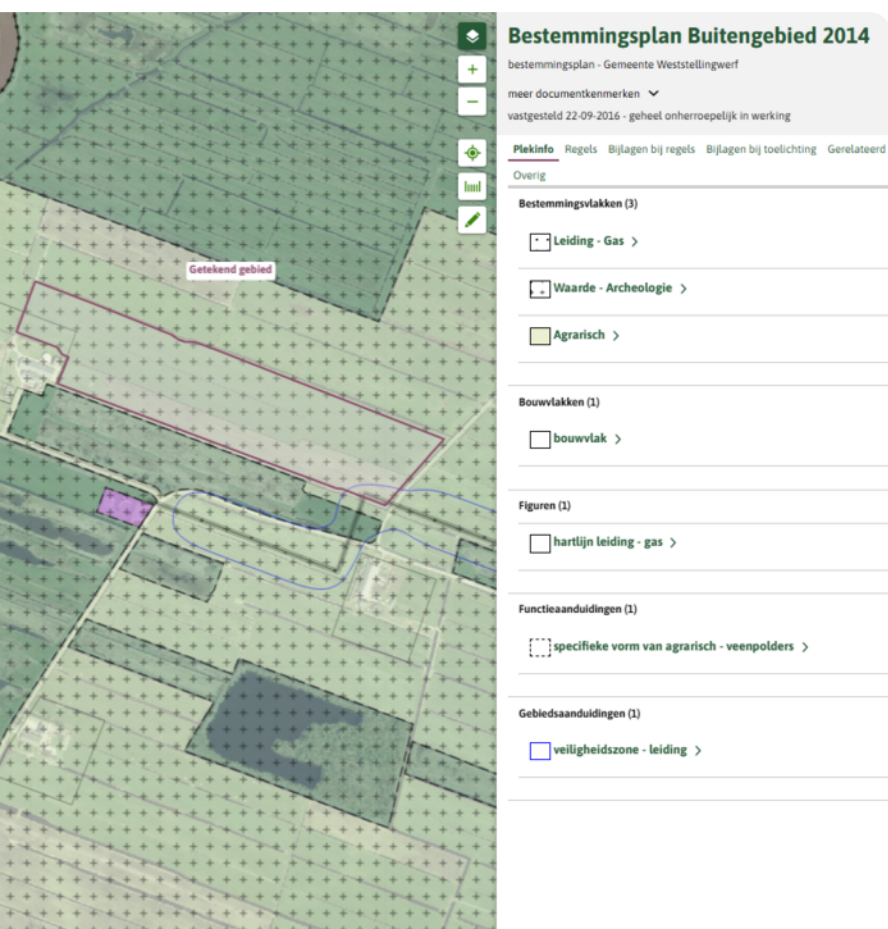
- Hartlijn leiding - Gas (veldkavel)

Functieaanduidingen:

- Specifieke vorm van agrarisch - veenpolders

Gebiedsaanduidingen:

- Veiligheidszone - Leiding (veldkavel)



Omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsweg ingegaan. Per deze datum zijn de bestemmingsplannen vervallen en opgegaan in een Omgevingsplan van rechtswege. Dit omgevingsplan heeft van rechtswege een tijdelijk karakter.

Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het tijdelijke deel van het Omgevingsplan en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw Omgevingsplan. Omdat op dit moment het nieuwe deel van het Omgevingsplan nog niet is ingevuld, gaan wij voor deze locatie uit van de vigerende bestemming in het Omgevingsplan van rechtswege.







Bedrijfswoning

Bruto inhoud woning

Circa 450 m³

Bouwjaar

1980, door de jaren heen gerenoveerd

Gevels

Systeem bouw in spouw

Kozijnen / beglazing

Deels kunststof en deels houten kozijnen met dubbele beglazing. De kunststof kozijnen zijn voorzien van screens

Dakbedekking

Zadeldak bedekt met dakpannen

Verwarming

CV-installatie met HR-combi ketel van 2017

Vloeren

Beton op de begane grond en een houten verdiepingsvloer

Isolatie

Muur- en dakisolatie

De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riool en glasvezel

Energie label

De woning beschikt over energielabel A++++





Indeling

Bij binnenkomst in de woning valt direct de ruime hal met open vide op. De entree vormt het centrale punt van de woning en biedt toegang tot zowel de vaste trapopgang naar de bovenverdieping als de overige ruimtes op de begane grond.

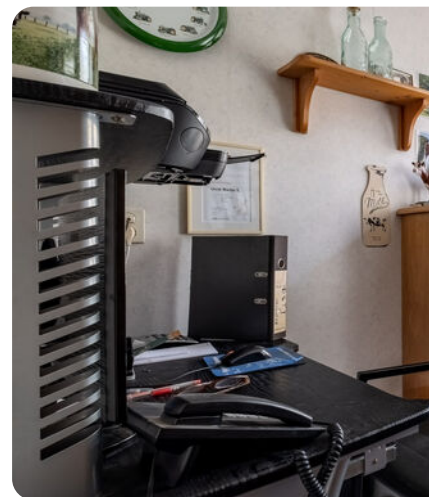
Vanuit de hal bereikt u de open keuken en de woonkamer. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasmachine, combi-oven, kookplaat en een afzuigkap.

Verder biedt de hal toegang tot een ruime slaapkamer, een praktische kantoorruimte en de badkamer. De badkamer is ingericht met een wastafel, douche en ligbad. Daarnaast is er een apart toilet aanwezig welke in 2024 geheel is vernieuwd. In de hal bevindt zich tevens de meterkast.

De eerste verdieping geeft toegang tot de overloop met twee ruime slaapkamers. Beide slaapkamers beschikken over een grote raampartij. Daarnaast is er op deze verdieping een tweede toilet aanwezig.

Aangrenzend aan de woning bevinden zich de bijkeuken en de inpandige garage. In de bijkeuken zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig, evenals extra bergruimte.







Algemene Voorwaarden

Uitnodiging

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt wanneer over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.), overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er meteen een koop en bijbehorende koopovereenkomst tot stand gekomen is.

Aanvaarding

De datum van eigendomsoverdracht en feitelijke aanvaarding geschiedt in nader overleg. Hierbij geldt als expliciete voorwaarde dat verkopers voorafgaand aan de levering een vervangende bedrijfslocatie hebben verworven ten behoeve van de voortzetting van hun onderneming.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de inhoud van dit document slechts indicatief is.

De afmetingen van de objecten zijn gebaseerd op de Meetinstructie. Deze Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen enz.) zijn door mondelinge overdracht verkregen. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Indien een koper een of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt.

Waarborgsom/bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat koper na het sluiten van de koopovereenkomst met verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Onderzoeksplicht

Koper heeft een onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook voor bestemmingen, omgevingsplan/bestemmingsplannen, bouwverordening, bodemonderzoek en dergelijke. Wij adviseren u uw eigen adviseur te raadplegen.

Fiscale onderverdeling

Verkoper behoudt zich het recht voor de fiscale onderverdeling te bepalen, welke koper accepteert.

Omzetbelasting

De overdracht van het bedrijf vindt bij verkoop in zijn geheel plaats in de zin van artikel 37d Wet op de Omzetbelasting 1968.

De in deze brochure vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Worden er echter toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daaraan geen rechten of aanspraken worden ontleend.

Over DLV Advies

Of het nu gaat om een agrarisch bedrijf, cultuurgrond, een landelijke woning of een bouwka­vel – bij DLV Advies bent u aan het juiste adres voor deskundige begeleiding en betrouwbare dienstverlening. Wij ondersteunen kopers en verkopers in heel Nederland bij het maken van doordachte keuzes rondom landelijk en agrarisch vastgoed.

Onze gecertificeerde makelaars en taxateurs beschikken over diepgaande kennis van zowel de agrarische sector als de landelijke woningmarkt. Door hun regionale betrokkenheid kennen zij de lokale markt als geen ander en kunnen zij u voorzien van passend advies en een persoonlijke aanpak.

DLV Advies biedt ondersteuning onder andere bij aankoop en verkoop, taxaties, pachtzaken, onteigeningsbegeleiding en productierechten. Wij combineren vakkennis met praktijkervaring en denken met u mee bij elke stap. Betrouwbaar, betrokken en resultaatgericht.

A man and a woman are standing in a green field under a blue sky with light clouds. The woman, on the left, is wearing a black jacket and blue jeans, and is pointing her right index finger towards the man. The man, on the right, is wearing a dark blue jacket and light blue jeans, and is holding a black folder. They both appear to be looking at something in the folder. A white speech bubble with a tail pointing towards the bottom right is overlaid on the left side of the image.

WIJ
HELPEN
JE VERDER



Meer weten?
Neem contact op met
onze makelaar



Contact

Neem voor meer informatie of een verblijvende bezichting contact op met

Marc Albers
Adviseur Vastgoed
06 13 95 17 58

[illegible]

Kantoor Uden

Oostwijk 5
Postbus 511
5400 AM Uden
0413 33 68 00

Kantoor Drachten

Lavendelheide 13
9202 PD Drachten
0512 74 83 40

Kantoor Deventer

Munsterstraat 18a
Postbus 546
7400 AM Deventer
0570 50 15 00

Kantoor Vianen

Lage Biezenweg 5a
4131 LV Vianen
0348 49 52 52