



Opeinde

De Hoarnen 12, 9218 XC
(vrijstaande) woning

Verkocht

Kenmerken

Prijs	Vraagprijs: Op aanvraag
Postcode	De Hoarnen 12, 9218 XC
Bedrijfssoort	melkveebedrijf
Oppervlakte / omvang	58.88.90 ha (incl. 1.39.90 ha erfpacht)
Type woonhuis	(vrijstaande) woning
Bouwworm	bestaand
Bouwjaar	1978
Aantal kamers	7 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Nutsvoorzieningen	alle aansluitingen m.u.v. kabeltelevisie
Garage	aanwezig
Ligboxenstal	van 1978 en uitgebreid in 1992, ca. 122 grootveeboxen, ca. 18 pinkboxen en ca. 15 kalverboxen
Melkstal en tanklokaal	2x6 stands visgraatmelkstal, eigendomsmelktank inhoud ca. 7.200 liter
Vaste mestopslagplaats	aanwezig met gierafvoer
Totale mestopslag	ca. 1.450m ³
Sleufsilos	3
Kuilplaten	2
Grondsoort	overwegend zwak lemig zand op leemhoudende zand- en lemige ondergrond
Ontsluiting	via bedrijfserf, kavelpad, koepaden en openbare wegen
Detailhuishouding	deels gedraineerd
Huidige bestemming	agrarisch bedrijf met woudengebied
Waterschapslasten	ca. € 3.600,- per jaar (basisjaar 2011 incl. bebouwd en erfpachtsland)
Ruilverkavelingslasten	n.v.t.
Toeslagrechten	63,52, bruto waarde per recht € 528,51 basisjaar 2011 (zijn niet bij vraagprijs inbegrepen)
(Ondergrondse) tank(s)	bovengrondse tank inhoud ca. 1.200 liter

Bodemverontreiniging de percelen zijn op aangeven van
verkoper voor zover beken niet meer
vervuild dan het agrarisch gebruik met
zich heeft meegebracht

Makelaar

Agri■ vastgoed

Omschrijving

Het geheel bestaat uit:

- * **Woning**
- * **Ligboxenstal**
- * **Melkstal en tanklokaal**
- * **Verhardingen - voer/kunstmestopslagen**
- * **Landerijen**

Bedrijfscapaciteit huisvesting:

Grootveeboxen 122

Pinkboxen 28

Kalverboxen 15

Vergunde plaatsen conform "Besluit landbouw":

200 melkkoeien met bijbehorend jongvee

Woning

De woning is traditioneel gebouwd in 1978 en is opgetrokken in spouwmuren. Het dak is geheel met dakpannen gedekt. De begane grondvloer is in beton uitgevoerd en de tussenvloeren zijn in hout uitgevoerd. De woning wordt verwarmd met een cv-installatie voorzien van een eigen HR-combiketel. Naast dubbele beglazing op de begane grond zijn er beperkt isolerende voorzieningen aangebracht.

Indeling woongedeelte

Begane grond: zijentree met hal en trapopgang, voorkamer, slaapkamer, woonkeuken met zithoek, bijkeuken met toilet, bergkast, stookruimte en garage.

Verdieping: overloop met 4 slaapkamers met inbouwkasten, badkamer voorzien van wastafel, bad en 2e toilet.

Zolder: zolderberging bereikbaar (verder niet ingericht).

Ligboxenstal

De ligboxenstal is in 1978 gebouwd en in 1992 uitgebreid. Het geheel is opgetrokken in gemetselde gevels waarbij de zijgevels zijn voorzien van een handmatig bedienbaar ventilatiegordijn. Het dak is met golfplaten gedekt, het spantwerk is van staal en de topgevels zijn met damwandprofielplaten bekleed. Het voorste deel van stal betreft een berging van ca. 9,50x24,60 meter, hierna bevindt zich een deel van eveneens ca. 9,50x24,60 meter waarin de kalverstal, het tanklokaal en de melkstal zijn ondergebracht. Het deel bestemd voor het grootvee betreft ca. 33,40x24,60 meter plus de uitbreiding van 1992 van ca.

13,5x24,60 meter (nb: de mestkelder loopt door tot achter de stal). In de stal kunnen ca. 122 stuks grootvee, ca. 28 pinken en ca. 15 kalveren (onder een zolderberging) worden gehuisvest. De aanwezige mestkelder heeft een inhoud van ca. 1.450m³.

Melkstal en tanklokaal

Het melken geschiedt in een 2x6 stands visgraatmelkstal voorzien van afname, melkmeting, koeherkenning met geleidbaarheidsmeting, elektronische krachtvoerverstrekking en een eigendomsmelktank met een inhoud van ca. 7.200 liter met toebehoren.

Omschrijvingen van verbeteringen/renovaties:

- 1992: uitbreiding stal met ca. 13,5 meter waarin plaats voor ca. 22 stuks grootvee, ca. 28 pinken, separatieboxen en opslagruimte;
- 2008: asbestdak vervangen oudste deel stal samen met achtergevel en deel voerhek en roosters achter voerhek;
- 2011: voorgevel vervangen samen met deel voerhek en deel roosters achter het voerhek.

Verhardingen - voer/kunstmestopslagen

Sleufsilos (3)

1. Afmeting ca. 33x9,0 meter, wandhoogte ca. 2,00 en 1,75 meter (in 2010 nog met 8 meter verlengd waardoor de lengte nu ca. 41 meter bedraagt);
2. Afmeting ca. 31x7,5 meter, wandhoogte ca. 1,75 en 1,50 meter;
3. Afmeting ca. 30x6,80 meter, wandhoogte ca. 1,25 meter (de vloer van deze silo is stroef).

Kuilplaten (2)

1. Afmeting ca. 14x5,5 meter;
2. Afmeting ca. 14x4 meter.

Overig

- Vaste mestopslag met gierafvoer;
- Functionele erfverhardingen rondom de gebouwen;
- Krachtvoer- en kunstmestsilos.

Landerijen

De landerijen in eigendom, oppervlakte 57.49.60 (inclusief erf en ondergrond) zijn gunstig gelegen rondom de bedrijfsopstallen, bij uitstek geschikt in combinatie met weiden. De grondsoort betreft overwegend zwak lemig zand op leemhoudende zand- en lemige

ondergrond. Een aantal percelen zijn venig in de bovengrond. De percelen zijn deels gedraineerd, maar tegelijk zijn vrijwel alle percelen ook op greppels gelegen om zo een vlotte waterafvoer te garanderen. De percelen worden ontsloten via het bedrijfserf, een kavelpad, koepaden en de openbare weg.

Het perceel in erfpacht te weten kadastraal bekend gemeente Rottevalle, sectie B, nummer 2796, oppervlakte 1.39.30 ha is op een afstand van ca. 3 km gelegen aan de openbare weg "De Kletten". De einddatum van het erfpachtsrecht betreft 30 april 2023. De canon van het perceel bedraagt € 766,- in totaal per jaar. Het bijbehorende erfpachtscontract dient tegen dezelfde voorwaarden te worden voorgezet.

BIJZONDERHEDEN

Bestemmingsplan

Blijkens het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Smallingerland heeft het object de bestemming "agrarisch bedrijf" en hebben de landerijen de bestemming "Wouden gebied". Recentelijk is gestart het bestemmingsplan buitengebied te herzien. Verwacht wordt dat begin volgend jaar het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage komt te liggen.

Vergunning(en): Het bedrijf valt onder het "Besluit landbouw milieubeheer". Er is een vergunning voor het houden van 200 melkkoeien met bijbehorend jongvee.

Waterschapslasten: De waterschapslasten van Waterschap Friesland bedragen in totaal ca. € 3.600,- (basisjaar 2011 incl. bebouwd en erfpachtsland).

Herinrichtingsrente: N.v.t.

Toeslagrechten: 63,52 gewone toeslagrechten, bruto waarde per recht € 528,51 (basisjaar 2011). De toeslagrechten zijn niet bij de vraagprijs inbegrepen.

Nutsvoorzieningen: Het object is aangesloten op alle nutsvoorzieningen met uitzondering van kabeltelevisie.

Vorraden: De mestvoorraad blijft achter. De ruwvoervoorraad alsmede de nog aanwezige krachtvoer dienen te worden overgenomen, en zijn niet bij de vraagprijs inbegrepen.

Mestopslagcapaciteit: De totale mestopslag op het bedrijf is ca. 1.450m³.

Bovengrondse tank: Op het bedrijf is een bovengrondse dieseloletank met een inhoud van ca. 1.200 liter aanwezig.

Bodemverontreiniging: De percelen zijn op aangegeven van de verkoper voor zover bekend niet meer vervuild dan het agrarisch gebruik met zich heeft meegebracht.

Opstalrecht: Twee percelen zijn bezwaard met een opstalrecht t.b.v. Petroland B.V. te 's Gravenhage. Een perceelerceel 2200 is bezwaard met een opstalrecht t.b.v. Total Finaelf E & P Nederland B.V. gevestigd te 's Gravenhage. Het erfperceel is deels bezwaard met een opstalrecht t.b.v. De Gemeente Smallingerland.

Erfdienstbaarheid: Ten behoeve van twee perceelsnummers is een erfdienstbaarheid (t.b.v. de ontsluiting).

Zakelijk recht: Op een perceelsnummer rust een zakelijk recht t.b.v. N.V. Nuon Infra Oost.

Jachtrecht: Het jachtrecht is verhuurd.

Kettingbeding: Voor een aantal percelen is een vrijstelling overdrachtsbelasting toegekend, als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter q van de wet op de Belastingen van Rechtsverkeer, waarop verkoper op 2 maart 2009 een beroep heeft gedaan. Op grond van bovenstaande vrijwaart koper verkoper voor iedere (na)heffing van overdrachtsbelasting bij verkoper indien koper binnen 10 jaar na 2 maart 2009 het verkochte niet meer exploiteert of doet exploiteren als bedoeld in voormeld artikel 15 lid 1 aanhef en onder q Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

OVERIGE INFORMATIE

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

- Aspirant kopers kunnen aan dit schrijven geen enkel recht verbinden van voorkeur of eerste koop.

Vraagprijs: op aanvraag.

Aanvaarding en betaling: in overleg.

Verrekening zakelijke lasten: datum eigendomsoverdracht.

Bezichtiging: uitsluitend op afspraak.

Voor nadere inlichtingen en/of voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging, kunt u contact opnemen met:

De heer R. Sybesma
agri■vastgoed BV
tel.: 058 - 284 91 74
mob.: 06 - 51 24 91 80

Wij adviseren u als gegadigde zich te verdiepen in o.a. het bestemmingsplan, milieuvergunning evenals de bouwkundige staat van het object. Gemeente Smallingerland, Gauke Boelensstraat 2 (9203 RM) Drachten, tel: 0512-581234, website: www.smallingerland.nl.

Foto's





Op de kaart

