



Leeuwarden

De Houn 4 en De Houn 2 (8939 DK)

woongedeelte stelpboerderij en vrijstaande woning

Op aanvraag

Kenmerken

Categorie	Melkveebedrijf
Prijs	Op aanvraag
Postcode	De Houn 4 en De Houn 2
Plaats	(8939 DK)
Oppervlakte / omvang	37,91,25 ha
Type woonhuis	woongedeelte stelpboerderij en vrijstaande woning
Ligboxenstal	1988 en 1995, 2+1 rijig, ca. 30x22 meter, 80 GVE en 10 JVE
Melkstal en tanklokaal	2x4 Westfalia visgraat, melktank inhoud 6.500 liter
Werktuigenberging / loods	2009, ca. 9x6,5 meter
Mestsilo	Mestbassin inhoud ca. 500 m ³
Totale mestopslag	ca. 1.600 m ³
Grondsoort	klei op veen
Waterschapslasten	gebruikelijke lasten

Omschrijving

OMSCHRIJVING:

Een melkveelocatie bestaande uit een stelpboerderij, ligboxenstal, melkstal en tanklokaal, werktuigenberging, mestbassin, (erf) verhardingen/kuil -en voeropslagen polyester silo, landerijen in eigendom en een vrijstaande woning.

Leeuwarden, De Houn 4 (8939 DK)

Stelpboerderij - woongedeelte

Het woongedeelte is omstreeks 1900 gebouwd. De muren zijn opgetrokken in steensmuren, waarbij de keuken is geïsoleerd. De vloeren zijn grotendeels van hout, uitgezonderd de keuken en hal, welke zijn uitgevoerd in beton. In de gehele woning zijn de houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing. Het dak is met dakpannen gedekt en met hout onderschoten.

In de loop der jaren is de badkamer en de keuken opnieuw aangelegd. In de keuken zijn een vaatwasser, elektrische kookplaat en oven. Er zijn aansluitingen voor de gebruikelijke nutsvoorzieningen (aardgas, water en elektra). Voor de televisie wordt gebruik gemaakt van interactieve tv (glasvezel is aangevraagd). De openbare rioolleiding is gelegen tot het erf maar is nog niet aangesloten. De boerderij is gefundeerd op staal.

Het woongedeelte kent de volgende indeling

Begane grond: Bijkeuken, gang met trapopgang, douche met wastafel, toilet, kamer en twee slaapkamers.

Verdieping: 2 slaapkamers en bergzolder.

Traditionele schuur

De boerderij is omstreeks 1900 gebouwd. De muur op het zuiden is in een spouwmuur opgetrokken, de muren op het noorden, oosten en het westen zijn steensmuren. Het dak van de schuur is met pannen gedekt en met riet onderschoten. De constructie en de toegang voor machines is verbeterd door een ijzeren constructie met draaideuren.

In de schuur staat het tanklokaal, er zijn 32 aanbind plaatsen (type Hollandse stal) met een uitmest installatie, strohokken voor jonge kalfjes, verder is de schuur in gebruik als machine- berging en hooizolder. De vloer is uitgevoerd in beton. Verder is er achter de schuur een mestkelder aanwezig met een inhoud van ca. 100 m³.

Ligboxenstal

De 2+1 rijige ligboxenstal is gebouwd in 1988 en is in 1995 met 1 rij verbreed. De afmetingen van de stal bedragen ca. 30 x 22 meter. De voor- en achtergevel zijn opgetrokken in spouwmuren en de zijgevels in steensmuren. De topgevels zijn voorzien van damwand met in de voorgevel horizontale planken met ventilatieruimtes. Boven de ramen in de zijgevels is ventilatie met kleppen toegepast. Het dak, voorzien van lichtkoepel, is deels met asbestcement houdende golfplaten gedekt en is deels asbestvrij. Het dak wordt ondersteund met houten spantwerk. In de stal zijn ca. 80 ligplaatsen voor grootvee en 10 ligboxen voor jongvee aanwezig.

De stal bevat een zweeds voerhek, R-boxen met pasture-mat. De stal is volledig onderkelderde en heeft een inhoud van ca. 1.000 m³.

Melkstal en tanklokaal en installaties

De 2 x 4 Westfalia visgraat melkstal is gebouwd in 1988 en is uitgerust met krachtvoer verstrekking. De eigendom melktank kent een grootte van ca. 6500 liter.

Werktuigenberging

De werktuigenberging (type kapschuur) is gebouwd in 2009 en heeft een afmeting van ca. 9 x 6,5 meter. De wanden zijn opgetrokken in damwand. Het dak is ondersteund met houten palen en is met asbest vrije golfplaten gedekt. De vloer bestaat uit een oudere betonvloer. De berging is aan één zijde open.

Mestbassin

Het mestbassin is ca. 500 m³ groot en is geplaatst in 2009. Het bassin is omrand met een grondwal en het materiaal bestaat uit folie.

(Erf) verhardingen/kuil -en voeropslagen

- 1 kuilplaat afmeting ca. 50 x 10 meter;
- 1 droge mestopslag;
- overige erfverhardingen zijn voldoende aanwezig;
- 1 polyester kunstmestsilo à 10 ton.

Landerijen, totale oppervlakte ca. 37.10.25 ha. groot

De landerijen zijn gelegen in een huiskavel. De grond bestaat uit klei op veen. De teelaardelaag varieert van ca. 20 tot 35 cm. met daaronder een zware kleilaag op een veen ondergrond. De veen ondergrond licht op ongeveer 60 cm onder het maaiveld, waarbij het klei profiel op de veen ondergrond richting de "Nauwe Greuns" dunner wordt. De percelen zijn geëgaliseerd en op

brede akkers gelegen. De ontsluiting naar de boerderij is middels een betonpad welke in 2009 is aangelegd. De waterhuishouding is redelijk. De perceelsvorm en ligging is goed.

Leeuwarden, De Houn 2 (8939 DK)

Vrijstaande woning

De in 1933 traditioneel gebouwde woning is opgetrokken in spouwmuren (van binnenuit geïsoleerd). Daarnaast is de ruimte tussen de spouwmuren tevens geïsoleerd. Het dak is met dakpannen gedekt en de houten kozijnen zijn op de begane grond geheel voorzien van dubbele beglazing. Op de verdieping zijn de kozijnen voorzien van enkele beglazing. De (tussen)vloeren zijn van hout. Verwarming vindt plaats via centrale verwarming (de CV-ketel - eigendom - is van 2016). Er zijn aansluitingen voor de gebruikelijke nutsvoorzieningen. Voor de televisie wordt gebruik gemaakt van interactieve tv, daarnaast is er een propaan -huurtank aanwezig. Tevens is er een met een overstort naar het oppervlaktewater aanwezig. De woning is gefundeerd op palen.

De woning kent de volgende indeling

Begane grond: Achterentree, hal, badkamer (voorzien van douche en toilet), gang met trapopgang, keuken (o.a. voorzien van vaatwasser, koelkast en oven) woonkamer.

Verdieping: Overloop, 2 slaapkamers.

Bestemmingsplan:

Volgens het bestemmingsplan Leeuwarden - Tussen Van Harinxmakanaal, Waldwei en Drachtsterweg van de gemeente Leeuwarden is de enkelbestemming van de voormalige melkveelocatie en de bijhorende cultuurgronden agrarisch. Daarnaast hebben alle percelen de dubbelbestemming waarde - archeologie 3.

Een deel van de landerijen kennen deels de dubbelbestemming Leiding - gas.

De woning staande en gelegen aan De Houn 2 heeft de enkelstemming wonen. Een strookje grond ten noorden van de woning heeft de enkelbestemming tuin. Daarnaast heeft het gehele perceel de dubbelbestemming waarde - archeologie 3.

Wij adviseren u als gegadigde om u te verdiepen in het bestemmingsplan van de gemeente Leeuwarden: adres: Oldehoofsterkerkhof 2 (8911 DH) Leeuwarden, tel: 14 058 of via www.ruimtelijkeplannen.nl.

BIJZONDERHEDEN

Pas/NB-vergunning: Voor de locatie is een NB-vergunning verleend voor 85 stuks melk- en kalfkoeien (categorie A 1.100) en voor 44 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (categorie A 3.100).

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

Ondergrondse tank(s): N.v.t.

Fosfaatrechten: Volgens de beschikking fosfaatrechten van RVO d.d. 5 januari 2018 is het aantal fosfaatrechten vastgesteld op 3.673 kg (bruto).

Betalingsrechten: Zijn onderdeel van het bedrijf en zijn als zodanig onderdeel van de aanbieding, de betalingsrechten zullen worden overgedragen op basis van gemeten maat, in totaal 39,89 stuks, uitkeringswaarde € 14.276,88 (basisbetaling € 9.979,24 - vergroeningsbetaling € 4.297,64) e.e.a. volgens de beslissing uitbetalen basisbetalingsregeling 2018.

Totale mestopslag: De totale mestopslag bedraagt ca. 1.600 m³.

Jachtrecht: Het jachtrecht van de cultuurgronden is geheel verhuurd.

Energielabel: De Houn 4: De woning heeft een voorlopige toewijzing energielabel G.

De Houn 2: De woning heeft een voorlopige toewijzing energielabel G.

Ruilverkavelingslasten: De herinrichtingsrente bedraagt in totaal € 0,05 per jaar met eindjaar 2023.

Erfdienstbaarheid: N.v.t.

Opstalrecht: De perceelsnummers 151, 152, 155, 156, 159 en 178 kennen de aantekening opstalrecht nutsvoorzieningen t.b.v. de Gasunie. Perceelsnummer 153 kent de aantekening opstalrecht nutsvoorzieningen Vitens N.V.

OVERIGE INFORMATIE

- Alle op de koop vallende kosten komen voor rekening van de koper, hieronder Begrepen zijn de notariskosten, inschrijvingen openbare registers en overdrachtsbelasting.
- Aspirant kopers kunnen aan dit schrijven geen enkel recht verbinden van voorkeur of eerste koop.
- Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht een aanbetaling te storten, zijnde 10% van de hoofdsom (incl. eventuele roerende zaken).
- De overdracht van het bedrijf vindt plaats in de zin van artikel 37d 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.

Aanvaarding en betaling: in overleg.

Verrekening zakelijke lasten: datum eigendomsoverdracht.

Bezichtiging: uitsluitend op afspraak via de makelaar.

Voor meer informatie en/of het plannen van een bezichtiging kunt u contact opnemen met de heer A. (Drees) Visser, Agri■vastgoed Makelaars en Taxateurs op 06 - 51249178 of 058 - 2849171 of via info@agrivastgoed.nl

Hoewel bij het maken van deze informatie de meest uiterste zorg is nagestreefd kan aan deze informatie geen rechten worden ontleend. Wijzigingen zijn te allen tijde voorbehouden aan de verkoper. .

Foto's





Op de kaart
