



## **Wijnjewoude**

Duerswald 4, 9241 GX

Woongedeelte van stelpboerderij

**VERKOCHT**

## Kenmerken

Categorie	Verkocht/aangekocht
Prijs	VERKOCHT
Postcode	Duerswald 4, 9241 GX
Bedrijfssoort	Melkveebedrijf
Oppervlakte / omvang	28,65,59 ha
Type woonhuis	Woongedeelte van stelpboerderij
Bouwjaar	1926 (stelpboerderij)
Aantal kamers	5 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Nutsvoorzieningen	Gebruikelijke nutsaansluitingen (geen kabeltelevisie). Glasvezel zal binnenkort worden aangelegd
Traditioneel bedrijfs gedeelte	Ingericht als veestalling en opslagruimte
Ligboxenstal	1981 (oorspronkelijk bouwjaar) - 2015/216 aanbouw gerealiseerd; 2+1 rijig; 66 GVE
Melkstal en tanklokaal	2x6 visgraat (DeLaval) van 2000; melktank (eigendom) inhoud ca. 5.000 liter
Werktuigenberging / loods	Twee werktuigenbergingen van 1995 (ca. 15x11 meter) en 2006 (ca. 20x14 meter)
Mestsilo	Betonsilo van 1995 en gekeurd in 2017 (voor 5 jaar); inhoud ca. 750 m3
Totale mestopslag	ca. 1.400 m3
Landerijen	Gelegen als huiskavel en in twee veldkavels
Grondsoort	Zand
Ontsluiting	Via bedrijfserf en openbare weg

# Omschrijving

## OMSCHRIJVING

Een melkveebedrijf gelegen in Wijnjewoude, bestaande uit een stelpboerderij, ligboxenstal, melkstal en tanklokaal, 2 werktuigbergingen, mestsilos, ruwvoeropslag, polyester silo's, overige (erf) verhardingen en landerijen.

### **Woongedeelte - stelpboerderij:**

De boerderij is in 1926 gebouwd en is opgetrokken in steens muren. Het dak is met dakpannen gedekt rustend op een houten dakbeschot. De (tussen)vloeren zijn van hout waarbij de begane grond vloer tevens deels van beton is – ter plaatse van de keuken en de lange gang. De houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing. De woning wordt verwarmd via centrale verwarming, AWB Combiketel (eigendom) van 2005.

De gebruikelijke nutsaansluitingen van gas, water, elektra en riolering zijn aanwezig (geen kabeltelevisie). Glasvezel zal binnenkort worden aangelegd.

### **Indeling woongedeelte:**

Begane grond: Entree/hal, toilet, woonkamer, woonkeuken, badkamer, bijkeuken, opkamer en kelder.

Verdieping: Overloop, bergkast en 3 slaapkamers.

Zolder: Open ruimte op de eerste verdieping, bereikbaar via vlizotrap, is echter niet beloopbaar.

### **Bijzonderheden:**

- Dak- en muurisolatie aanwezig;
- Fundering op staal.
- Inhoud woongedeelte ca. 355 m<sup>3</sup>.

### **Traditionele schuur - stelpboerderij:**

De schuur is gebouwd in 1926 en is opgetrokken in steens muren. Het dak is met dakpannen gedekt rustend op houten gebinten met sporen kap. De schuur is ingericht als veestalling en opslagruimte. De vloer is uitgevoerd in beton.

Aan de schuur is in 1976 een Hollandse stal aangebouwd welke is opgetrokken in steens muren. Het dak is met sandwichpanelen en dakpanplaten gedekt rustend op een houten spantconstructie.

### **Bijzonderheden:**

- Capaciteit Hollandse stal:
  - \* 25 boxen voor pinken;
  - \* 11 boxen voor kalveren;
  - \* 8 groepshokken;
  - \* 6 eenlingboxen;
- Mestopslagcapaciteit ca. 100 m<sup>3</sup> onder de stal en ca. 100 m<sup>3</sup> achter de stal;
- Fundering op staal.

### **Ligboxenstal:**

De 2 + 1 rijige ligboxenstal is in 1981 gebouwd en heeft een afmeting van ca. 36 x 22 meter. De stal is opgetrokken in windbreekgaas rustend op ca. 0,75 meter muur en de voor- en eindgevel zijn opgetrokken in spouwmuren. De topgevels zijn met damwandprofielplaten bekleed. Het geïsoleerde dak is met golfplaten (asbestvrij) gedekt en het spantwerk is van staal, voorzien van ondersteuning.

In 2015/2016 is er een aanbouw aan stal gerealiseerd van ca. 10 x 15 meter. Het geheel is opgetrokken in windbreekgaas en voor wat betreft de voor- en achtergevel in damwand. Het dak is met sandwichpanelen gedekt. Een deel van de aanbouw, namelijk ca. 10 x 7 meter betreft een strohok deels voorzien van een roostervloer. De overige ruimte is in gebruik als opslagruimte.

### **Bijzonderheden:**

- Capaciteit:
  - \* 66 GVE boxen;
    - Mestopslagcapaciteit: 450 m<sup>3</sup>;
- 2 krachtvoerboxen;
- 2 groepshokken;
- Zelfsluitend voerhek;
- Nokhoogte ca. 7 meter;
- Goothoogte ca. 3 meter;
- Fundering op staal.

### **Melkstal en tanklokaal:**

De melkstal is ingericht met een 2x6 visgraatmelkstal (DeLaval) van 2000. Voerverstrekking met automatische afname is aanwezig. Het tanklokaal is ingericht met alle bijhorende installaties incl. een melktank van 1983 (eigendom) met een inhoud van ca. 5.000 liter alsmede een broninstallatie.

### **Werktuigenberging 1:**

De werktuigenberging, type - kapschuur, is in 1995 gebouwd en heeft een afmeting van ca. 15 x 11 meter. De berging is

opgetrokken in damwandprofielplaten. Het dak is met golfplaten (asbestvrij) gedekt en het spantwerk is van hout. De vloer is uitgevoerd in beton en deels voorzien van klinkers.

**Bijzonderheden:**

- Nokhoogte ca. 6 meter;
- Goothoogte ca. 3,5 meter;
- Inrijhoogte ca. 4,0 meter;
- Fundering op staal.

**Werktuigenberging 2:**

De werktuigenberging is in 2006 gebouwd en heeft een afmeting van ca. 20 x 14 meter. De berging is opgetrokken in damwandprofielplaten. Het dak is met golfplaten gedekt en het spantwerk is van staal. De vloer is uitgevoerd in beton.

**Bijzonderheden:**

- Nokhoogte ca. 6 meter;
- Goothoogte ca. 4,0 meter;
- Inrijhoogte ca. 4,0 meter;
- Fundering op staal.

**Mestsilo:**

Op het erf bevindt zich een mestsilo van beton welke is gebouwd in 1995. De mestsilo is voorzien van een kap. De silo heeft een inhoud van ca. 750 m<sup>3</sup>. De silo is in 2017 gekeurd voor 5 jaar.

**Ruwvoeropslag:**

1. Sleufsilos van 2012 ca. 20 x 7 x 1,00 meter (prefab betonplaten);
2. Sleufsilos van 2000 ca. 20 x 6 x 1,00 meter (prefab betonplaten);
3. Kuilplaat van 1998 ca. 24 x 8 meter (prefab betonplaten);
4. Kuilplaat van 1995 ca. 24 x 8 meter (betonplaten);
5. Kuilplaat van 1998 ca. 35 x 8 meter (asfalt);
6. Kuilplaat van 1985 ca. 40 x 8 meter (asfalt).

**Overig:**

- Vaste mestopslagplaats: ca. 10 x 5 x 1,5 meter;
- Polyester kunstmestsilo's (2 stuks) inhoud ca. 8 en 10 ton;
- Polyester voersilo inhoud ca. 6 ton;
- Polyester voersilo inhoud ca. 10 ton;
- Ijzeren voersilo inhoud ca. 4 ton (bevindt zich in werktuigenberging);
- Houten voerbult boven de melkstal.

**Landerijen:**

De landerijen zijn gelegen als huiskavel en in twee veldkavels. De huiskavel heeft een totale oppervlakte van 15,42,37 ha (incl. erf en ondergrond t.b.v. de opstallen) en de veldkavels een oppervlakte van 3,61,92 ha en 9,31,70 ha.

De grondsoort betreft een zandgrond met een voldoende aanwezige teelaardelaag. De landerijen zijn deels gedraineerd, namelijk ca. 2 ha in de huiskavel welke in 2005 is aangelegd. De ontsluiting is prima deze vindt plaats via het bedrijfserf en de openbare weg. Het vee wordt van drinkwater voorzien vanuit een bron.

**Verdeling oppervlaktes:**

Huiskavel: 15,42,37 ha

Veldkavel 1: 3,91,62 ha

Veldkavel 2: 9,31,70 ha

Totaal 28,65,69 ha.

**Bestemmingsplan:**

Volgens het bestemmingplan Buitengebied van de gemeente Opsterland vastgesteld op 30-6-2014, heeft het object en de landerijen de enkelbestemming agrarisch.

Het erfperceel heeft daarnaast de bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding - ontwikkeling mogelijk, echter is deze aanduiding komen te vervallen, is thans niet meer van toepassing.

Voor de cultuurgronden geldt dat deze grotendeels de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie hebben.

Wij adviseren u als gegadigde om u te verdiepen in het bestemmingsplan van de gemeente Opsterland: Hoofdstraat 82 (9244 CR) Beetsterzwaag, 14 0512; gemeente@opsterland.nl, www.ruimtelijkeplannen.nl.

**BIJZONDERHEDEN**

*Pas/NB-vergunning:* Voor de locatie is een melding gedaan voor wat betreft de uitgangssituatie van 37 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (A3.100) en 51 stuks melkkoeien (A1.100).

Voorgenomen omvang: 40 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (A3.100) en 60 stuks melkkoeien (A1.100).

*Voorraden:* De ruwvoervoorraad, mestvoorraad alsmede het nog aanwezige krachtvoer en de kunstmest dienen te worden overgenomen en zijn niet bij de vraagprijs inbegrepen.

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

Perceelsnummer 569 komt via het bodemloket naar voren waarbij het perceel deels de aanduiding baggerspeciedepot kent. Het uitvoeren van een historisch onderzoek is gewenst. Volgens verkoper is er op dit perceel nooit een baggerspeciedepot aanwezig geweest.

*Ondergrondse tank(s):* Spoelwateropvang.

*Bovengrondse tank(s):* Dubbelwandige dieselolietank, inhoud ca. 1.200 liter.

*Betalingsrechten:* Zijn onderdeel van het bedrijf en zijn als zodanig onderdeel van de aanbieding.

*Fosfaatrechten:* Volgens de beschikking fosfaatrechten van RVO d.d. 5 januari 2018 is het aantal fosfaatrechten vastgesteld op 3.024 kg. De fosfaatrechten zijn niet bij de vraagprijs inbegrepen.

*Totale mestopslag:* De totale mestopslag bedraagt ca. 1.400 m<sup>3</sup>.

*Jachtrecht:* Is verhuurd, en wordt met ingang van 1 januari 2020 voor 6 jaar verlengd.

*Energie label:* Het woongedeelte heeft een voorlopige toewijzing energielabel G.

*Natuurpakket:* N.v.t.

*Ruilverkavelingslasten:* N.v.t.

*Erfdienstbaarheid:* Huiskavel: Het te verkopen perceelsnummer 691 heeft een recht van weg van en naar de weg bij de Nederlands Hervormde Kerk ten laste van de perceelsnummers 148 en 138.

*Veldkavel 1:* Perceelsnummer 195 heeft een erfdienstbaarheid van weg van en naar de weg Duerswald ten laste van het te verkopen perceelsnummer 738.

*Veldkavel 1:* De te verkopen perceelsnummers 782 en 738 hebben een erfdienstbaarheid van weg van en naar de weg Duerswald ten laste van perceelsnummer 183.

*Veldkavel 1:* Perceelsnummer 698 heeft een erfdienstbaarheid van weg ten laste van perceelsnummer 738, uit te oefenen, op

de minst bezwarende wijze langs de noord-zijde van het dienend erf, over de bestaande reed, inhoudende het recht voor de eigenaar en bezoekers van het heersend erf om met te voet, te fiets, met motorvoertuigen en caravans te komen van- en te gaan naar de openbare weg.

*Kwalitatieve verplichting:* Verkoper verplicht zich te dulden dat G.M. Rozema en J.B. Loopstra het recht hebben om gebruik te maken van de reed, perceelsnummer 738, teneinde met vee en/of landbouwvoertuigen en/of landbouwwerktuigen te komen en te gaan naar achterliggende bij de Rozema en Loopstra in gebruik zijnde percelen weiland. Dit recht vervalt op het moment dat voormeld gebruik zal zijn beëindigd. De verplichting hieruit voortvloeiende, wordt gevestigd en aanvaard als kwalitatief recht en kwalitatieve verplichting geldend t.a.v. verkoper, zijn rechtsopvolger(s) alsmede degene(n) die een recht tot gebruik van gemeld perceel reed zal (zullen) krijgen.

*Zakelijk recht:* Perceelsnummer 495 kent de aantekening zakelijk recht t.b.v. Wetterskip Fryslan.

*Opstalrecht nutsvoorzieningen:* Perceelsnummer 720 kent op een gedeelte van het perceel de aantekening opstalrecht nutsvoorzieningen t.b.v. de gemeente Opsterland.

*Algemeen:* Zowel in de huiskavel als in de veldkavel bevinden zich diverse ondergrondse leidingen. In perceelsnummer 495 bevindt zich een persleiding.

*Oppervlakte erfperceel:* Van het erfperceel zal een deel nog worden uitgemeten voor datum aktepassering en voor rekening van verkoper. Het betreft hier een oppervlakte welke aangrenzend is gelegen aan perceelsnummer 378 welke in eigendom bij verkoper blijft. Ter hoogte van de nieuwe erfgrens zullen verkoper en de koper (van de locatie Duerswald 4) in onderling over bepalen wat voor erfafscheiding er geplaatst zal worden. De totaal te verkopen oppervlakte wordt met deze oppervlakte in mindering gebracht.

## **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 bij de aangegeven notaris 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 bezichtigingen kunt u contact opnemen met de heer S. (Sybren) Zeldenrust, Agri■vastgoed Makelaars en Taxateurs op 06-53610642 of 058-2849171 of via [info@agrivastgoed.nl](mailto: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.

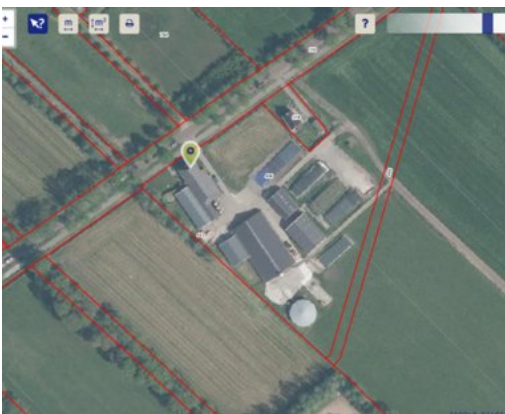
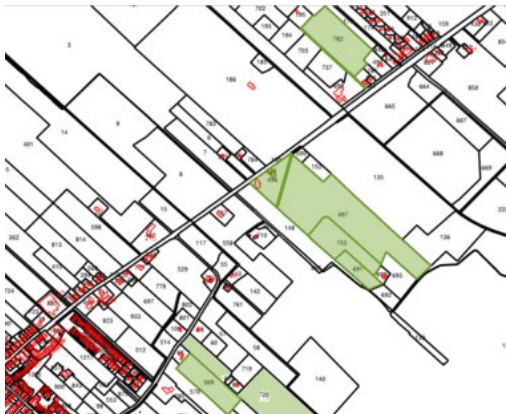
# Foto's













## Op de kaart

---