



Aldtsjerk

Aldemiedwei 1A, 9064 DC

Vrijstaande woning

Verkocht

Kenmerken

| | |
|------------------------------------|---|
| Categorie | Melkveebedrijf, Verkocht/aangekocht |
| Verkocht | Ja |
| Prijs | Verkocht |
| Postcode | Aldemiedwei 1A, 9064 DC |
| Oppervlakte / omvang | 64,17,56 ha (waarvan 52,36,90 ha erfpacht) |
| Type woonhuis | Vrijstaande woning |
| Bouwjaar | 1978 |
| Aantal kamers | 4 (waarvan 3 slaapkamers) |
| Nutsvoorzieningen | Gebruikelijke nutsaansluitingen (uitgezonderd riolering er is een IBA-systeem aanwezig) |
| Ligboxenstal | 1977; 2+2 rijig; 118 GVE boxen; voorzien van zonnepanelen |
| Melkstal en tanklokaal | 2x10 zij aan zij opstelling, inhoud melktank ca. 12.000 liter |
| Jongveestal | 1993; 1+1 rijig; 26 GVE boxen en 36 JVE boxen |
| Werktuigenberging / loods | 2005; ca. 12 x 8 meter |
| Mestsilo | Mestzak van 2010; inhoud ca. 750 m ³ |
| Totale mestopslag | Ca. 2.420 m ³ |
| Sleufsilos | 4 sleufsilos |
| Grondsoort | Huiskavel zware klei; veldkavel zware klei en voor een klein deel zware zavel en zand |
| Ontsluiting | Via kavelpad en openbare weg |
| Ligging | In huiskavel en in veldkavel op ca. 3 km rijafstand |
| Beheerspakket / ganzengedoo gebied | Agrarisch natuurbeheerpakketten t/m 2021 aanwezig |
| Waterschapslasten | Gebruikelijke lasten |

Ruilverkavelingslasten Eigendom: € 67,00 per jaar (eindjaar 2026). Erfpacht : € 1.574,88 per jaar (eindjaar 2026).

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

Omschrijving

Een melkveebedrijf bestaande uit een vrijstaande woning, ligboxenstal, melkstal, jongveeststal, schuur, werktuigenberging, mestzak, ruwvoeropslag, polyester silo's en overige (erf) verhardingen.

Vrijstaande woning:

De vrijstaande woning is in 1978 gebouwd. De woning is opgetrokken in geïsoleerde spouwmuren en het dak is met dakpannen gedekt. De kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing. De woning wordt verwarmd middels centrale verwarming, combi-ketel (AWB- eigendom - HR ketel) van omstreeks 2014. Daarnaast is er een pelletkachel aanwezig. De gebruikelijke nutsaansluitingen van gas, water en elektra zijn aanwezig. Het object is niet aangesloten op riolering, er is een IBA-installatie van omstreeks 2010 aanwezig, bestaande uit 3 compartimenten.

Indeling woning:

Begane grond: hal, bijkeuken met toilet en douche (ca. 10 jaar oud), L-vormige kamer/keuken (keuken is van 2019 en voorzien van diverse inbouwapparatuur w.o. vaatwasser, koel-diepvries combinatie, oven en gaskookplaat), kantoor.

Verdieping: overloop, 3 slaapkamers, grote inloopkast (in dakkapel; voorheen

slaapkamer), badkamer o.a. voorzien van tweede toilet.

Opmerking: de afvoer van het bad is lek.

Zolder: bereikbaar via een vlizotrap.

Bijzonderheden:

- De begane grondvloer is van beton, de verdiepingsvloer is van hout;
- Fundering op staal;
- De zonnepanelen op de ligboxenstal voorzien ook de woning van elektriciteit;
- De kozijnen in de woonkamer zijn voorzien van 3 screen (elektrisch bediend, aanleg 2019) ten behoeve van zonwering;
- Bij de oprit van het erf is een verklikker/bel aangelegd, waardoor je in de woonkamer hoort dat er iemand op het erf komt.

Garage/berging

De garage/berging bevindt zich tussen de ligboxenstal en de woning welke is voorzien van een tochtsluis (een gang tussen garage en ligboxenstal).

Ligboxenstal:

De 2 + 2 rijige ligboxenstal is in 1977 gebouwd en heeft een afmeting van ca. 50 x 25 meter. De zijgevels en de voorgevel van de stal zijn opgetrokken in gemetselde spouwmuren, de achtergevel is opgetrokken beton met steenmotief. Daarnaast zijn de zijgevels voorzien van windbreekgaas. Het dak is met geïsoleerde sandwichpanelen (van 2012) gedekt en het spantwerk is van hout en voorzien van stalen ondersteuning. De gordingen zijn verstevigd in verband met de aangebrachte zonnepanelen op het dak. De topgevels zijn met damwand bekleed.

Bijzonderheden:

- Capaciteit:

* 118 GVE-boxen;

- Mestopslag ca. 600 m³ (onder de roostervloeren en de binnenboxen);

- 5 krachtvoerboxen;

- 1 afkalfbox;

- 5 eenlingboxen;

(in het voorste gedeelte van de ligboxenstal is een zolder aanwezig ten behoeve van hooi- en stro opslag)

- 2 mestschuiven aan elke kant (1999 en 2000);

- 2 koeborstels (2019)

- R-boxafscheidingen;

- Zelfsluitend voerstek (1999);

- 2 groepshokken voor kleine kalfjes (strohokken);

- 2 groepshokken met boxen (met zaagsel);

- Lichtstraat in de nok (2012);

- De stal is voorzien van LED-verlichting

- Kantoor + voercomputer en managementprogramma;

- Fundering – zandplaat.

Opmerking: 1. het bedrijf is planetproof, hetgeen betekent dat de melkveehouder € 0,02 per liter meer ontvangt voor zijn melk.

Om voor planetproof in

aanmerking te komen moet het bedrijf aan een aantal zaken voldoen, w.o. een pakket agrarisch natuurbeheer, kruidenrijk grasland, koeborstels in de stal en weinig kalversterfte etc.

2. bij (zware) regenval is er enige lekkage in het kalvergedeelte van de ligboxenstal.

Zonnepanelen:

Op het dak van de ligboxenstal liggen in zijn totaliteit 179 stuks zonnepanelen van 2012. De gemiddelde opbrengst per jaar

bedraagt ca. 40.000 kWh.

Melkstal en tanklokaal:

De melkstalinrichting is in 2009 voorzien van een 2 x 9 zij aan zij opstelling. In 2015 is de inrichting vergroot naar een 2 x 10 zij aan zij opstelling. Voorzieningen zoals melkmeting (2009) en koeherkenning (2015) zijn aanwezig. De melkkoeltank is van Mueller en meer dan 20 jaar oud. Inhoud 12.000 lt. Daarnaast is er een broninstallatie van Remon (nieuwe bron geslagen ca. 17 jaar geleden – het lozingswater komt in een bassin op het erf), freeheater t.b.v. warmte terugwininstallatie (2014) gasboiler (2002) Vaillant t.b.v. warmwatervoorziening aanwezig. In het tanklokaal is een HR-ketel (6 jaar oud) aanwezig t.b.v. cv-installatie en warmwatervoorziening aldaar.

opmerking: 1. het spoelwater van tank en melkstal gaat naar een bassin

(links van de oprit).

2. de motor van de vacuümpomp is recent (2020) vernieuwd

Jongveestal:

De 1 + 1 rijige jongveestal is in 1993 gebouwd en heeft een afmeting van ca. 31 x 15 meter. De zijgevels, voorzien van spaceboarding, zijn opgetrokken in enkelsteensmuren en de eindgevels zijn opgetrokken in steen (tot 2 meter in spouw uitgevoerd). Het dak is met golf- en lichtplaten gedekt (asbestvrij) en het spantwerk is van hout en voorzien van stalen ondersteuning. De topgevels zijn met damwand bekleed.

Bijzonderheden:

- Capaciteit:

* 26 GVE-boxen;

* 36 JVE-boxen;

* 7 eenlingboxen;

* stierenbox

- Mestopslag ca. 1.000 m³ (geheel onderkelderde);

- De stal is voorzien van LED verlichting;

Schuur voor jonge kalfjes en opslag:

De schuur heeft een afmeting van ca. 24 x 12 meter. Het dak is met golfplaten gedekt (asbestvrij in 2012). De vloer is uitgevoerd in beton en deels voorzien van roosters met boxen. De mestopslag bedraagt ca. 70 m³.

Werktuigenberging:

De werktuigenberging is omstreeks 2005 gebouwd van gebruikte materialen. De berging heeft een afmeting van ca. 12 x 8 meter

en is opgetrokken in sandwichpanelen en damwandprofielplaten. De berging is voorzien van een schuifdeur.

Mestzak:

De mestzak is in 2010 2e hands aangekocht en heeft een inhoud van ca. 750 m³.

Sleufsilos (4 x):

- 1: ca. 40,0 x 7,0 x 1,20 meter;
- 2: ca. 40,0 x 7,0/10,0 x 1,25 meter;
- 3: ca. 40,0 x 7,0 x 2,35/1,25 meter;
- 4: ca. 45,0 x 7,0 x 1,2 meter (deels sleufsilos).

De sleufsilos hebben een asfalt (vloer) en betonnen zijwanden.

Polyester silos (5 x):

Het betreffen krachtvoer -en een kunstmestsilos respectievelijk een inhoud van ca. 12, 10, 12 en 5 ton. Daarnaast is er nog één oude kunstmestsilos aanwezig met slechte poten.

Overig:

- Vaste mestopslagplaats aanwezig achter de jongveestal; afmeting ca. 7,0 x 5,0 x 0,80 meter met een afvoer van de dunne mest naar de jongveestal;
- Voldoende erfverhardingen aanwezig bestaande uit asfalt.

Landerijen:

De landerijen zijn gelegen als huiskavel (totaal 44.64.70 ha) en als veldkavel (totaal 17.71.98 ha waarvan 9.99.78 ha eigendom). De grondsoort van de huiskavel betreft zware klei met een voldoende aanwezige teelaardelaag. Ontsluiting van de huiskavel vindt plaats via een kavelpad bestaande uit deels beton en deels asfalt en tevens gelegen aan de openbare weg. Het pad heeft een lengte van ca. 450 m1 en een breedte van ca. 2,5 meter.

De grondsoort van de veldkavel betreft grotendeels zware klei, voor een klein deel zware zavel en zand, met een voldoende aanwezige teelaardelaag. De ontsluiting van de veldkavel vindt plaats via een half verhard pad en tevens gelegen aan de openbare weg.

De landerijen gelegen in de veldkavel liggen rondom een eendenkooi (perceelsnummer 87). De eendenkooi is eigendom van Stichting op Toutenburg en heeft een onbelemmerde vrije toegang tot de kooi.

De veldkavel ligt aan en nabij de openbare weg Hjelburd op ca. 3 kilometer rijafstand.

Erfpacht oppervlakte 52.36.70 ha:

De landerijen worden door de eigenaar Stichting op Toutenburg te Tytsjerk in erfpacht uitgegeven onder de navolgende voorwaarden:

1. De duur van 26 jaar en in overleg langer;
2. De erfpachter dient een insteekvergoeding te betalen van € 7.500,- per ha;
- 3 De canon bedraagt € 750,- per ha;
4. De canon wordt eens per drie jaar aangepast aan de hand van het verloop van de Regeling Pachtprizen (50%) en het prijsindexcijfer van het CBS (50%);
5. De canon kan niet lager zijn dan de aanvangscanon van € 750,-/ha.

Bestemmingsplan:

Melkveelocatie en de landerijen huiskavel:

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied 2013 van de gemeente Tytsjerksteradiel, vastgesteld op 27 juni 2013 heeft de bedrijfslocatie de enkelbestemming agrarisch zo ook de landerijen welke rondom de opstallen aldaar zijn gelegen. Tevens hebben de landerijen de dubbelbestemming waarde landschap (open landschap). Een deel van de landerijen liggen in de gebiedsaanduiding vrijwaringszone - molenbiotoop.

Landerijen veldkavel:

Volgens het bestemmingsplan Butengebied Dantumadiel van de gemeente Dantumadiel, vastgesteld op 2 juli 2013 hebben de landerijen de enkelbestemming agrarisch veenlandschap en grotendeels de dubbelbestemming waarde archeologische verwachtingswaarde 2. Daarnaast hebben de perceelsnummers 88, 86, 63, 1440, 1439, 61, 60 en 1438, allen deels, de dubbelbestemming waarde terp. De landerijen zijn grotendeels gelegen in de gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone en in zijn geheel in de gebiedsaanduiding vrijwaringszone - radar. De landerijen zijn voor een klein deel gelegen in de gebiedsaanduiding wro zone wijzigingsgebied 4.

Wij adviseren u als gegadigde om u te verdiepen in het bestemmingsplan van de gemeente Tytsjerksteradiel, Raadhuisweg 7 (9251 GH) Burgum, tel: 14 0511, www.t-diel.nl en gemeente Dantumadiel, Hynstebloem 4 (9104 BR) Damwald, tel: 0519 - 29 88 88, www.dantumadiel.frl of via www.ruimtelijkeplannen.nl.

BIJZONDERHEDEN

Pas/NB-vergunning: Voor locatie is een NB-vergunning verleend voor 159 stuks melk- en kalfkoeien > 2 jaar (categorie A1.100), voor 75 stuks vrouwelijk jongvee < 2 jaar (categorie A3.100) en voor 2 stuks fokstieren > 2 jaar (categorie A7.100).

Vorraden: 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.

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

Bovengrondse tank(s): Dieseltank (5 jaar oud) met een inhoud van ca. 3.000 liter.

Betalingsrechten: Zijn onderdeel van het bedrijf en zijn als zodanig onderdeel van de aanbieding, de betalingsrechten zullen worden overgedragen op basis van gemeten maat.

Fosfaatrechten: Een gedeelte van de geregistreerde fosfaatrechten kan eventueel door de koper overgenomen worden. De fosfaatrechten zijn niet bij de vraagprijs inbegrepen.

Totale mestopslag: De totale mestopslag bedraagt ca. 2.420 m³.

Jachtrecht:

Landerijen eigendom: Verhuurd.

Landerijen uit te geven in erfpacht:

Het jachtrecht is door de Stichting op Toutenburg verhuurd.

Energielabel: Wordt voor de juridische levering door verkoper aangevraagd.

Ruilverkavelingslasten:

Land in eigendom: € 67,00 per jaar met eindjaar 2026.

Land in erfpacht: €1.574,88 per jaar met eindjaar 2026.

Opstalrechten: N.v.t.

Erfdienstbaarheid: N.v.t.

Kettingbeding: N.v.t.

Natuurpakketten: Op een deel van de landerijen rusten agrarisch natuurbeheerpakketten tot en met 2021:

Oppervlakte 2,86,50 ha rust:

Ruige mest en uitgestelde maaidatum tot 15 juni met een vergoeding van € 3.913,97 per jaar.

Oppervlakte 5,37,00 ha rust:

Ruige mest en uitgestelde maaidatum tot 15 juni met een vergoeding van € 7.335,86 per jaar.

Totaal een bedrag van € 11.249,83 per jaar.

In overleg met "Vereniging de Noardlike Fryske Walden" kunnen deze pakketten verlengd worden.

Overname eigendoms- De landerijen gelegen aan Hjelburd in eigendom bij de heer

land A. Talsma (verkoper) met een totale oppervlakte van 9.99.78 ha kan eventueel overgenomen worden door de Stichting op Toutenburg, die de landerijen vervolgens in erfpacht uitgeeft onder de eerder genoemd erfpachtsvoorwaarden.

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.

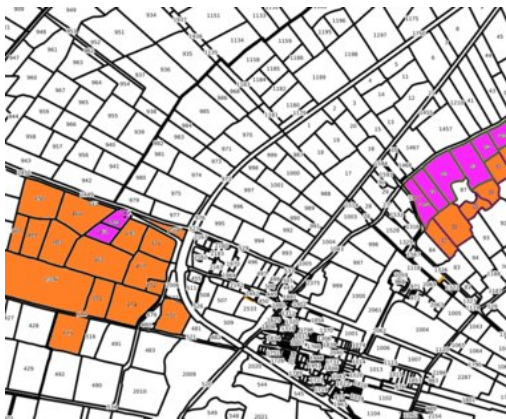
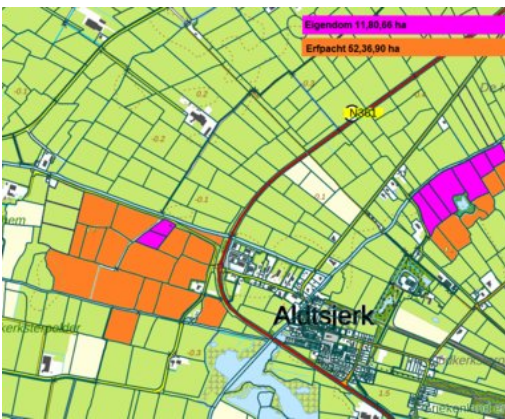
Voor meer informatie en/of het plannen van bezichtigingen kunt u contact opnemen met de heer A. (Drees) Visser (06-51249178) van Agri■vastgoed Makelaars en Taxateurs telefoon: 058-2849171 of via E-mail: info@agrivastgoed.nl,

of met de rentmeester de heer T. P. Schrale van Schrale makelaars & rentmeesters o.g. telefoon: 06-53841169 of via E-mail: info@schralemakelaars.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
