



Akkrum

Oudeschouw 2

Verkocht

Kenmerken

Categorie	Melkveebedrijf, Verkocht/aangekocht
Verkocht	Ja
Prijs	VERKOCHT
Postcode	Oudeschouw 2
Oppervlakte / omvang	61,13,43 ha
Bouwjaar	1865
Inhoud	ca. 500 m3
Nutsvoorzieningen	Gebruikelijke nutsaansluitingen
Traditioneel bedrijfsgedeelte	ca. 22 x 19 meter
Ligboxenstal	2011; 0+5 rijig, 165 GVE, ca 78 x 30 meter
Melkstal en tanklokaal	24 stands draaicarroussel
Jongveestal	1972; 2+2 rijig, 60 JVE, ca 35 x 25 meter (tevens deels in gebruik als machineberging)
Grondsoort	kleigrond (zware) met een voldoende aanwezige teelaardelaag
Ontsluiting	via bedrijfserf, openbare weg, kavelpad en onverhard pad
Detailhuishouding	huiskavel geheel gedraineerd, kavel overkant van de weg deels gedraineerd
Waterschapslasten	gebruikelijke lasten
Bodemverontreiniging	de percelen zijn op aangeven van verkoper voor zover bekend niet meer vervuild dan het agrarisch gebruik met zich heeft meegebracht.

Omschrijving

Omschrijving

Woongedeelte (kop-hals-rompboerderij):

De boerderij is in 1865 gebouwd en in 1998 gerenoveerd. De woning is opgetrokken in steensmuren en het dak is met dakpannen gedekt. De houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing. De woning wordt verwarmd middels centrale verwarming. De gebruikelijke nutsaansluitingen van gas, water, elektra en riolering zijn aanwezig.

Indeling woongedeelte:

Begane grond: Entree/hal, toilet, woonkamer, woonkeuken, slaapkamer, badkamer opkamer en kelder (de woonkamer en de keuken bevinden zich in de opkamer).

Verdieping: Overloop, 4 slaapkamers (1 slaapkamer in het halsgedeelte en 4 slaapkamers boven de opkamer).

Bijzonderheden:

- Inhoud ca. 500 m³;
- Woonoppervlakte ca. 150 m²;
- Traditioneel gebouwde woning;
- De begane grond-vloer en de verdiepingsvloer zijn van hout.

Traditioneel bedrijfsgedeelte/schuur:

Dit deel van de boerderij is tevens in 1865 gebouwd en heeft een afmeting van ca. 22 x 19 meter. De schuur is opgetrokken in steensmuren. Het dak is met dakpannen gedekt, voorzien van houten gebinten met sporenkap. De vloer is deels uitgevoerd in beton en deels onverhard. De schuur is in gebruik als veestalling, berging en algemene opslagruimte.

Bijzonderheden:

- Oppervlakte ca. 418 m²;
- Nokhoogte ca. 10 meter;
- Goothoogte ca. 2,5 meter;
- Fundering op poeren.

Ligboxenstal:

De 0+5 rijige MDV-stal (Maatlat Duurzame Veehouderij) is in 2011 gebouwd. De stal heeft een afmeting van ca. 78 x 30 meter en is opgetrokken in prefabplaten waarbij de zijgevels zijn voorzien van windbreekgaas. Het geïsoleerde dak is met sandwichpanelen gedekt en het spantwerk is van staal. De topgevels zijn met damwand bekleed.

Bijzonderheden:

- Capaciteit:
* 165 GVE-boxen;

- * 1 separatiehok;
- Nokhoogte ca. 12,0 meter;
- Goothoogte ca. 4,0 meter;
- Mestopslag ca. 4.000 m³;
- Zwevende boxen;
- Zelfsluitend voerhek en keerbuis;
- Roosterschuif;
- Fundering op de kelders.

Melkstal en tanklokaal:

De melkstal betreft een 24 - stands draaicarroussel (eigendom) van 1996. De onderbouw (Alfa Laval) van de melkstal is destijds gebruikt aangeschaft en de opbouw (Sac Senior) is in 2011 nieuw aangeschaft. Automatische afname, koeherkenning en melkgiftregistratie zijn aanwezig. Het tanklokaal is voorzien van een melktank (eigendom) met een inhoud van ca. 10.000 kg.

Jongveestal/machineberging:

De 2+2 rijige jongveestal is in 1972 gebouwd. De stal heeft een afmeting van ca. 35 x 25 meter en is opgetrokken in gemetselde gevels. Het dak is met asbestcement houdende golfplaten gedekt en het spantwerk is van hout. Het andere deel van de stal (de helft) is in gebruik als machineberging/ algemene opslagruimte.

Bijzonderheden:

Capaciteit:

- * 60 JVE-boxen;
- Nokhoogte ca. 6 meter;
- Goothoogte ca. 2 meter;
- Mestopslag ca. 350 m³ (overige is vlakke vloer met mestschuif);
- R-boxen;
- Roosterschuif.

Overig:

- Vaste mestopslagplaats;
- Polyester voersilo's, totaal inhoud ca. 18 ton;
- Polyester kunstmestsilo, inhoud ca. 12 ton;
- Erfverhardingen (van 1980) bestaande uit prefabplaten.

Landerijen:

De landerijen zijn gelegen als huiskavel rondom de opstallen (39,93,10 ha erfpacht en ca. 0,27,90 ha eigendom) en tevens als kavel aan de overkant van de weg (19,92,43 ha erfpacht). Deze oppervlakte is exclusief de erf en ondergrond welke toebehoren aan de opstallen van in totaal 1,00,00 ha. De grondsoort betreft

een (zware) kleigrond met een voldoende aanwezige teelaardelaag. De landerijen in de huiskavel zijn geheel gedraineerd en de landerijen aan de overkant van de weg zijn deels gedraineerd. De ontsluiting vindt plaats via het bedrijfserf, de openbare weg, een kavelpad en een onverhard pad.

Erfpacht ASR Dutch Farmland Custodian B.V. 59,85,53

ha:

Het contract eindigt 15 december 2045.

De actuele canon bedraagt thans € 44.532,- in totaal (per jaar), € 744,- per ha.

De canon dient per ieder kalenderjaar vooruit te worden betaald in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen telkens voor 1 mei en voor 1 november van ieder jaar.

Indexering van de canon vindt jaarlijks per 1 mei plaats op basis van de wijziging van het maandindexcijfer volgens de CPI "Consumentenprijsindex Alle Huishoudens" zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De canon zal nooit lager zijn dan de canon bij aanvang van de overeenkomst van respectievelijk € 724,50 per ha (voor het land gelegen in de huiskavel) en € 669,38 per ha (voor het land gelegen aan de overkant van de weg).

Bestemmingsplan:

Melkveebedrijf, Oudeschouw 2 - Akkrum:

Erfperceel:

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied 2008 van de gemeente Boarnsterhim (thans Heerenveen) vastgesteld op 22 december 2010, heeft de locatie de bestemming "Agrarisch gebied" met de aanduiding "Gaaf gebied".

Landerijen:

De landerijen hebben de bestemming "Agrarisch gebied" met deels de aanduiding "Gaaf gebied", "Archeologisch waardevol gebied", "Hoogspanningsleiding" en "Gasleiding".

Wij adviseren u als gegadigde om u te verdiepen in het bestemmingsplan van de gemeente Heerenveen, Crackstraat 2, 8441 ES, Heerenveen, tel: 0513 - 617 617, e-mail: info@gemeenteheerenveen.nl of via www.heerenveen.nl of via www.ruimtelijkeplannen.nl.

BIJZONDERHEDEN

Pas/NB-vergunning: Voor de locatie is een NB-vergunning verleend voor 170 stuks melk- en kalfkoeien (categorie A 1.100) en voor 110 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (categorie A 3.100).

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 (jaar omstreeks 2017) met een inhoud van ca. 2.500 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: Volgens de beschikking fosfaatrechten van RVO d.d. 5 januari 2018 is het aantal fosfaatrechten vastgesteld op 5.863 kg (bruto).

Totale mestopslag: De totale mestopslag bedraagt ca. 5.000 m³.

Jachtrecht: Volgens het erfpachtcontract is het genot van jacht voorbehouden aan erfpachter. Het jachtrecht is mondeling verhuurd aan de heer L. Koopmans te Tjalleberd.

Energielabel: Voor de woning dient door de verkoper een energielabel te worden aangevraagd voor datum juridische levering.

Ruilverkavelingslasten: N.v.t.

Overig: Ten behoeve van perceelsnummer 33 geldt een recht van opslag op een perceel gelegen aan/nabij het Slagtegat. Het gaat hierbij om het mogen opslaan van mest in de maanden april en juli (voor 14 dagen). Bij verkoper is hierover echter niets bekend.

Perceelsnummer 33 heeft recht van reed en pad langs de zuidkant van perceelsnummer 31 ter breedte van hoogstens vier

meter naar- en van de opslagplaats aan het Slagtegat (nummers 31 is thans vervallen en niet te achterhalen). Bij verkoper is hierover echter niets bekend.

Ten behoeve van perceelsnummer 596 geldt dat perceel is belast met het onderhouden van een dam met hek of homey aan de Straatweg, met dam en hek tegen het eigendom van S.S. Dijkstra en anderen, met pad van de huizen van T. en S. Knijpstra; bezwaard met reed en drift of weg t.b.v. van de eigendommen van S.S. Dijkstra. G.H. Nijdam en anderen, en van achtergelegen eigendommen ten noordoosten van het Slagtegat liggende, begerechtigd met vrije vaart langs de opvaart of Poppiussloot, waartoe dit perceel, voorzover het daartoe gerechtigd is de bevoegdheid heeft om de Poppiussloot voor zijn rekening op te maken, onder voorwaarde echter, dat de daaruit komende aarde tot verbetering op de naastliggende polderdijk wordt geworpen.

De perceelsnummers 45 en 42 hebben daartoe mede bevoegdheid (deze nummers zijn vervallen en thans niet meer te achterhalen).

Bij verkoper is hierover echter niets bekend.

Perceelsnummer 595 heeft het recht om te voet te gaan en te rijden met voertuigen over het dienende erf nummer 596, om te komen van en te gaan naar de openbare weg uit te voeren op de minst bezwarende wijze.

Kettingbeding: 59,85,53 ha:

Voor de percelen kadastraal bekend gemeente Akkrum, sectie A, nummers 377, 383, 943, 947, 1188, 1189, 2284, 2389, 2706, 2707, 2708, 2709, 2712, 2713, 3757, en gemeente Akkrum, sectie C, nummers 33, 258, 354, 596, en 607 is een vrijstelling overdrachtsbelasting toegekend als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter q van de wet op de Belastingen van Rechtsverkeer, waarop koper / grondeigenaar ASR op 15-12-2015 een beroep heeft gedaan. Op grond van bovenstaande vrijwaart koper verkoper / grondeigenaar voor iedere (na)heffing van overdrachtsbelasting bij verkoper indien koper binnen 10 jaar na 15-12-2015 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.

Opstalrecht en kwalitatieve verplichting:

1. Opstalrecht en kwalitatieve verplichting: Ten behoeve van de nummers 596, 3756, 3757, 3057 en 1188 geldt een opstalrecht met de gemeente Boarnsterhim (thans Heerenveen), inhoudende

het recht t.b.v. de gemeente tot het aanleggen, in eigendom hebben, gebruiken en in stand houden van een afvalwatertransportleiding (riolering) met eventuele bijbehoren op, in en/of boven de grond van de grondeigenaar. De breedte van het tracé is bepaald op een meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

2a. Opstalrecht en kwalitatieve verplichting met de N.V. Nederlandse Gasunie: Ten behoeve van nummer 354 waarbij de lengte van het tracé is bepaald op ongeveer 49 meter met een breedte van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Inhoudende het recht tot het aanleggen, in eigendom hebben, gebruiken en instandhouden van een gastransportleiding met eventueel bijbehoren op, in en boven de grond van de grondeigenaar.

2b. Opstalrecht en kwalitatieve verplichting met N.V. Nederlandse Gasunie: ten behoeve van de nummers 947, 383, 2389, 596 en 354 waarbij de lengte van het tracé is bepaald op ongeveer 42 meter met een breedte van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Inhoudende het recht tot het aanleggen, in eigendom hebben, gebruiken en instandhouden van een gastransportleiding met eventueel bijbehoren op, in en boven de grond van de grondeigenaar.

Zakelijk recht: Ten behoeve van Vitens N.V. betreffende de nummers 377, 383, 943, 947 en 2707.

Ten behoeve van de Gasunie betreffende de nummers 383, 943, 2389, 2708 en 596.

Ten behoeve van de Provincie Fryslan betreffende de nummers 1189, 2284, 2709, 2712, 2713, 3056, 3057 en 3757.

Opstalrecht: Opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de Gasunie betreffende de nummers 377, 383, 943, 2389, 2707, 2708, 258, 354 en 596.

Opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Liander N.V. betreffende de nummers 947, 1188, 1189, 2284, 2389, 3057, 33 en 607.

Opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de gemeente Leeuwarden betreffende de nummers 3057, 3757, 596 en 1188.

Ten behoeve van Provincie Fryslan betreffende de nummers 1189, 2389 en 2708.

Hoogspanningsleidingen met zakelijk recht: Blijkens de verkrijgingsakte bevinden zich op/in de perceelsnummers 2712 en 2708 elk één mast.

Boven de perceelsnummers 2713, 1189, 2709, 2710 (nummer is vervallen), 3756, 3757 en 2389 bevindt zich 652 strekkende meter draadoverspanning. Dit zakelijk recht is gevestigd op de strook grond, deel uitmakende van deze percelen en ter weerszijden uit de hartlijn van de hoogspanningslijn een breedte heeft van 27 meter.

Natuurpakketten: N.v.t.

Erfdienstbaar- Perceelsnummer 607 mag over de perceelsnummers 614, 29, 441, heden: 258 en 596 om te komen van en te gaan naar de openbare weg.

Veenweidevisie: De onroerende zaak is deels gelegen in een gebied waarvoor door de provincie Fryslân een (concept) veenweidevisie 2021-2030 is opgesteld. Zie hiervoor <https://www.veenweidefryslan.frl/veenweideprogramma-2021-2030>.

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 R. (Reitze) Sybesma (06-51249180) van Agri■vastgoed Makelaars en Taxateurs T.: 058-2849171 of via E.: 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
