

TER OVERNAME

Melkveehouderijbedrijf Haafsweg 9 te Doetinchem



Prijs : Op aanvraag.
Dit object wordt u aangeboden door:
Agrivesta Weenink BV
Contactpersoon:

Tel:  5.1.2e **Mob:**  5.1.2e
e-mail: weenink@agrivesta.nl

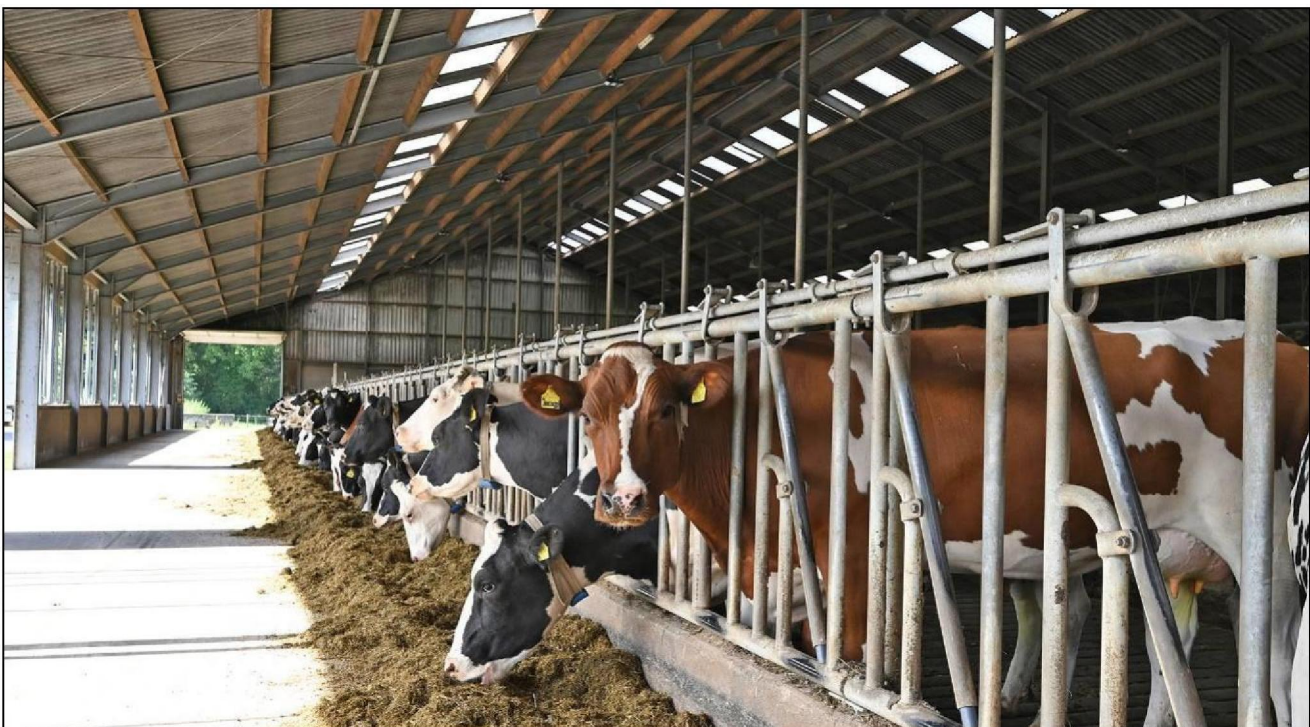
Deze documentatie is met veel zorg samengesteld. Aan enige onjuistheden en/of onvolkomenheden kunnen echter geen rechten worden ontleend. Deze informatie is geheel vrijblijvend en is een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Samenvatting:

Het ter overname aangeboden melkveebedrijf heeft in het kort de onderstaande kenmerken:

- **Adres:** Haafsweg 9
7004 HK Doetinchem
- **Grond:** 71.48.45 hectare eigendom
- **Bedrijfsruimtes:** Uitstekende moderne ligboxenstal geschikt voor circa 160 melkkoeien, bouwjaar 2015, met 2 x 14 rapid exit melkstal (Boumatic), voorzien van ruimte transitie- en afkalfstal. Ruim opgezette stal met hoogwaardig koecomfort en staltechnologie. Daarnaast goede en functionele jongveestal en werktuigenberging en diverse ruwvoeropslagen.
- **Woonhuis:** Karakteristieke ruime woning met dubbel achterhuis. De woning is netjes afgewerkt.
- **Omgeving:** In het buitengebied en in alle rust gelegen, gelegen tussen Doetinchem en de buurtschap Slangenburg. Deze regio heeft kwalitatief goede grond. Dé perfecte combinatie van ondernemen in de melkveehouderij en zeer prettig wonen op deze locatie!

Het bedrijf is in bijzonder goede staat van onderhoud en gezien de ligging en omvang goed geschikt voor moderne melkveehouderij, het bedrijf biedt eveneens prima mogelijkheden voor natuur inclusieve landbouw en/of biologische melkveehouderij.



Omschrijving

Ter overname bieden wij aan: een goed onderhouden en modern melkrundveehouderijbedrijf gelegen nabij de stad Doetinchem, in de buurtschap Slangenburg, in de Achterhoek. De percelen grond zijn grotendeels om het bedrijf gelegen (huiskavell!) en van goede kwaliteit. De totale oppervlakte bedraagt 71.48.45 hectare. De moderne ligboxenstal is van 2015 en is ruim opgezet en beschikt over een 2 x 14 stand rapid exit melkstal. Het bedrijf heeft een capaciteit voor circa 200 stuks melkvee met bijbehorend jongvee.

Kortom, hét ideale bedrijf voor de verplaatsende melkveehouder, te meer het bedrijf ook prima mogelijkheden biedt voor natuur inclusieve melkveehouderij en/of omschakeling naar biologische melkveehouderij.

Er is een vergunning aanwezig op basis van melding Activiteiten Besluit. Tevens is een natuurbeschermingsvergunning aanwezig.

Het bedrijf is gelegen in de buurtschap Slangenburg op korte afstand van Doetinchem.

Doetinchem beschikt over vele voorzieningen (winkels, scholen, verenigingen). De omgeving staat bekend als een uitstekend gebied voor de melkveehouderij, door de korte afstand van Doetinchem zijn er wellicht ook mogelijkheden voor verbreding, te denken valt aan schooleducatie, boerderijwinkel, ed.

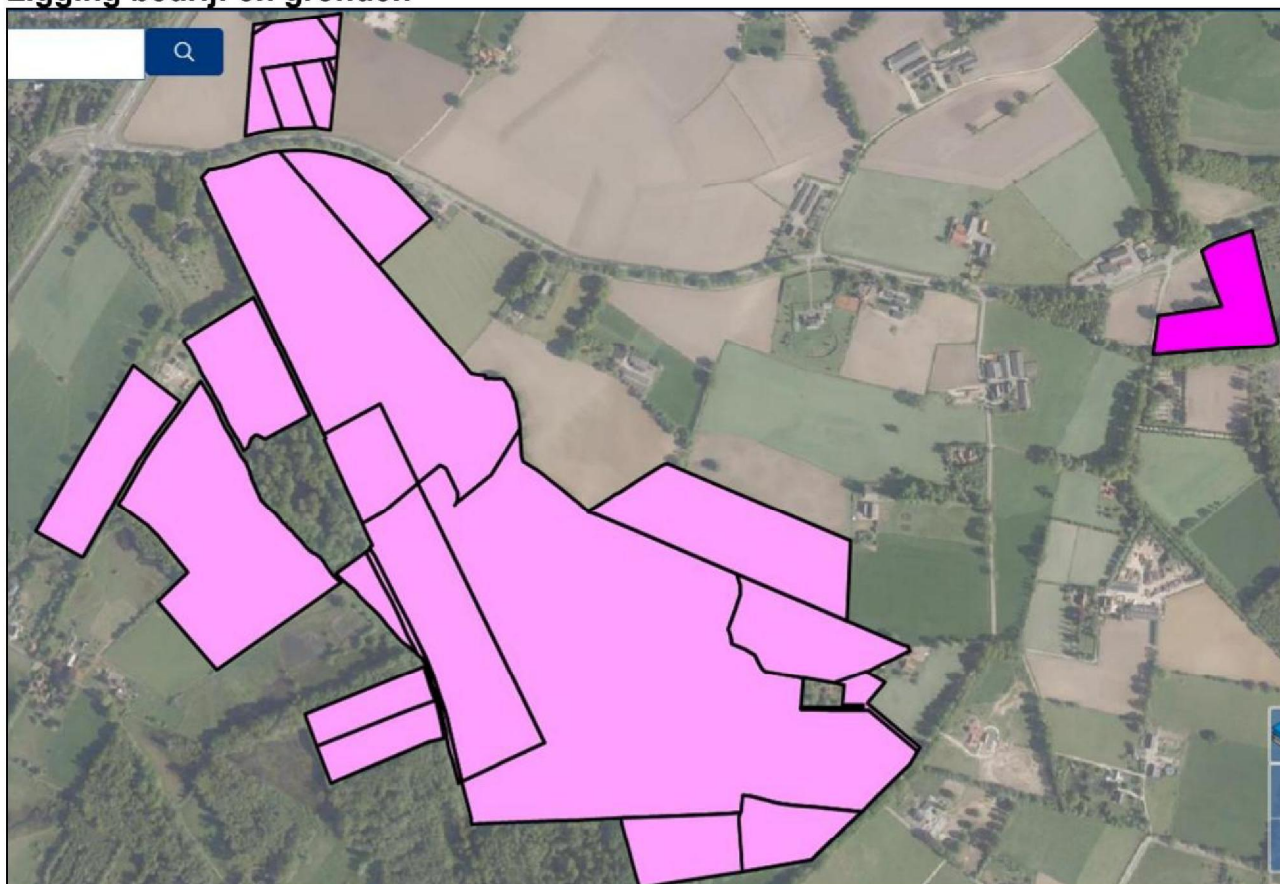
Kortom uitdaging voldoende voor de moderne melkveehouder!



Ligging bedrijf



Ligging bedrijf en gronden



Woning en achterhuis:

Het betreft een **karakteristiek** woonhuis met dubbel achterhuis. De woning en het achterhuis zijn gebouwd tussen 1862 en 1924. De gevels zijn opgetrokken in baksteen steensmuren. De kap met bestaat uit houten gebinten, houten gordingen, gedekt met pannen. De woningen zijn voorzien van centrale verwarming, houten en kunststof kozijnen met deels isolerende beglazing.

De woning kent de volgende indeling;

Begane grond; entree, hal met trapopgang, woonkamer, keuken, slaapkamer, opkamer, kantoor, achterentree met bijkeuken, badkamer en toilet.

Verdieping; overloop met twee slaapkamers, boven het achterhuis is nog een “knechtenkamer”.

De badkamer is voorzien is van een ligbad, douche, wastafel.

Overig;

De woning is voorzien van centrale verwarming middels radiatoren en deels vloerverwarming (keuken). De woning is aangebouwd aan het achterhuis (tweekapper), deze zijn bereikbaar via een binnendoorgang. De achterhuizen zijn in gebruik als veestalling (kalveren) en opslag klein materieel.

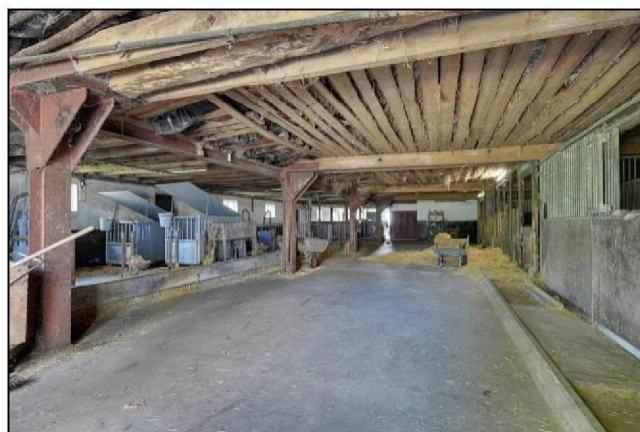
Bij de verkopend makelaar is een meetrapport en indelingstekening op te vragen.



Impressie woning en achterhuis



Binnenfoto's



Bedrijfsgebouwen

Ligboxenstal

Deze schitterende ligboxenstal is gebouwd in 2015. De buitenafmeting is circa 32.2 m x 77.0 m + aanbouw van circa 4.4 m x 22.2, totale oppervlakte is circa 2576 m².

De constructie bestaat uit stalen gegalvaniseerde spanten met steunpoten, houten gordingen gedekt met vezelcement golfplaten. De gevels zijn opgetrokken in betonelementen (baksteenprofiel) en deels geïsoleerde damwandprofielplaten.

De ventilatie bestaat uit natuurlijke nok- en zijgevelventilatie en mechanische ventilatie. De stal is nagenoeg geheel onder keldert en heeft een opslagcapaciteit van circa 3300 m³. De stal biedt ruimte aan circa 170 stuks melkkoeien, twee zijvoergang en vier rijen midden boxen.

In de aanbouw is het tanklokaal, technische ruimte, kantoor, toilet. Bij binnenkomst van de stal is er aan de linkerzijde een zeer ruime afkalfstal voor kalf- en aandachtskoeien. De melkstal is een 2 x 14 stand rapid exit (Boumatic) met snelwisselsysteem. Daarnaast beschikt de melkstal over melkmeting, koeherkenning, geleidbaarheidsmeting, activiteit- en herkauwactiviteit meting. De melkstal is onder keldert voor melkstuur apparaten en leidingen (Subway), in de kelder bevindt eveneens de waterbron met ontijzeringsinstallatie en toebehoren. In het tanklokaal bevindt zich een 18000 liter melktank (merk Mueller).

Direct achter de stal bevindt zich de wachtruimte voor circa 130 melkkoeien, deze is voorzien van een opdrijfhek. Via een drieweg separatie zijn koeien te selecteren naar de afkalfstal en/of separatieststal, dit zijn twee ruime strohokken.

De stal is qua koecomfort, milieu- en arbeidsgemak op hoogwaardig niveau uitgevoerd en ingericht , te denken valt aan; emmissie-arme welzijnsvloer ("groene vlag vloer"), Led verlichting, drie elektrische rolborstels, mechanische ventilator in de wachtruimte, elektrisch bedienbare windgordijnen, Lely mestrobot met wateropslag, Kortom; een ruime schitterende ligboxenstal, klaar voor de toekomst.

De koeien presteren uitstekend in deze stal, recente productiegegevens zijn bij verkopend makelaar op te vragen.

Ligboxenstal

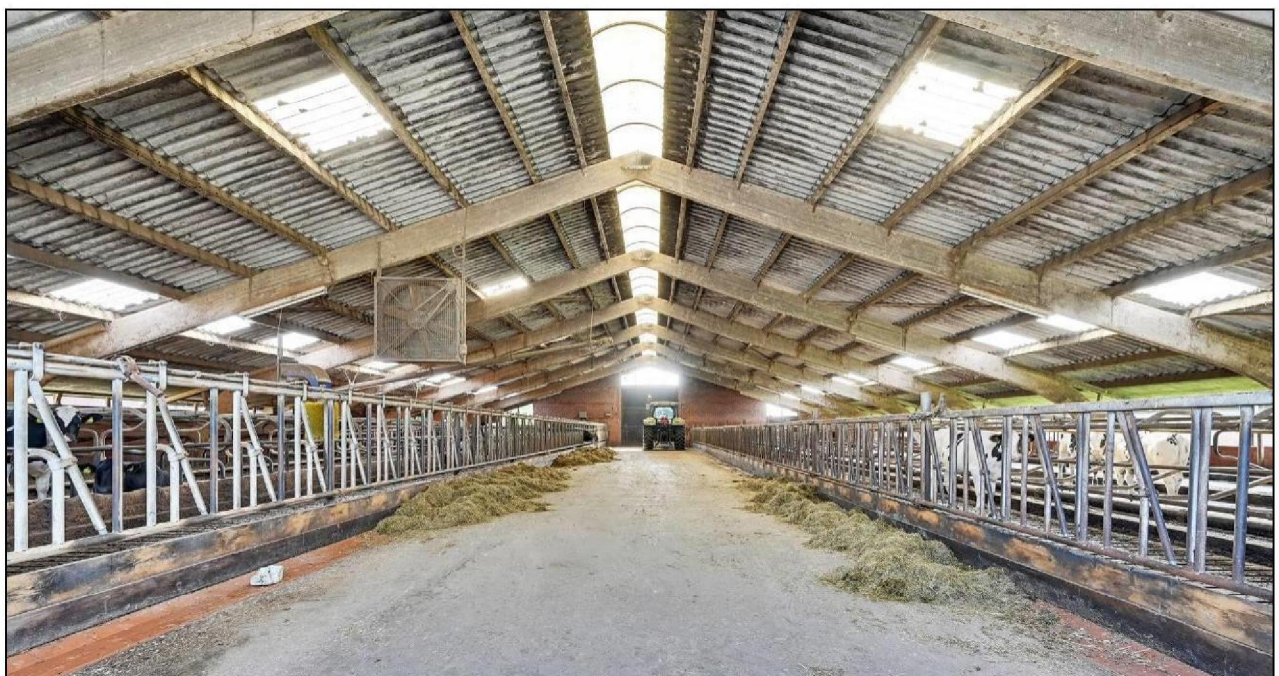


Ligboxenstal



Jongveestal

Deze ligboxenstal – gebouwd in 1977 - heeft een buitenafmeting van circa 25.75 m x 35.75 m, totale oppervlakte circa 920 m². De stal is opgetrokken met houten Nemaho spanten, houten gordingen, bakstenen spouwmuren en gedekt met ABC golfplaten. De stal is aan de linkerkzijde ingericht met 45 ligboxen voor grootvee en rechts met 60 ligboxen voor jongvee. De inhoud van de mestkelders bedraagt circa 600 m³. Voorzieningen; koeborstel, natuurlijke en mechanische ventilatie, mestschuif.



Werktuigenberging-veestal

Deze werktuigenberging (voorheen jongveestal) is gebouwd in 1991 heeft een buitenafmeting van circa 16.4 x 35.7 m, totale oppervlakte circa 585 m². De stal is opgetrokken met stalen spanten met steunpoten, houten gordingen, bakstenen spouwmuren, het dak is gedekt met ABC golfplaten. De stal is in gebruik voor opslag machines en foerage. Tevens is deze in te richten voor jongveeopfok op droogstaande melkkoeien. De stal is onderkelderd, met een mestopslagcapaciteit van 1100 m³. De jongveestal en werktuigenberging is qua mestkanaal verbonden en kan direct overgepompt worden op naastgelegen mestbassin.



Jongveestal

Deze jongveestal – bouwjaar onbekend - heeft een buitenafmeting van circa 15.15 x 12.95, totale oppervlakte circa 196 m². De stal is opgetrokken met houten gebinten en sporen, gedekt met aluminium golfplaten en pannen. De stal is ingericht met 35 ligboxen voor jongvee van 2 tot 8 maanden en drie strohokken. De inhoud van de mestkelders is circa 100 m³.



Werkplaats-garage

De werkplaats-garage is gebouwd in 1977, voorheen was dit gebouw in gebruik als melkstal en garage. De opstal heeft een buitenafmeting van circa 10.0 x 15.1, totale oppervlakte circa 151 m². De stal is opgetrokken met stalen spanten, houten gordingen en gedekt met ABC golfplaten. De opstal kent de volgende indeling; voormalige melkstal en tanklokaal, daarnaast twee garage boxen en een werkplaats.



Voeropslag

De voeropslag bestaat uit twee sleufsilos en één kuilplaat. De sleufsilos zijn 10.0 meter breed en 70 meter lang. De sleufsilos zijn grotendeels voorzien van zuurbestendig asfalt over het beton, de wandhoogte bedraagt 1.2 en 1.5 meter.. De kuilplaat is circa 8.0 x 70.0 m, vloer betonnen H-klinkers.

Erfverhardingen, toegangsweg en kavelpad.

De erfverhardingen bedraagt circa 1500 m², daarnaast is er een circa 800 meter lange toegangsweg en kavelpad. De erfverhardingen en paden bestaan uit asfalt en betonnen H-klinkers.

Overige opslag

Deze bestaat uit vier krachtvoersilos van respectievelijk 4, 12, 12, en 16 ton, daarnaast een kunstmestsilo van 10 ton. Alle silos betreffen gegalvaniseerde stalen frames met polyester bakken. In de ligboxenstal kan in de krachtvoerautomaten twee soorten gevoerd worden. Daarnaast is er een vaste mest, afmeting circa 8.0 m x 12.0 m, wandhoogte circa 1.0 m.

Mestopslag

De mestzak van het merk Alligator heeft een inhoud van 750 m³, bouwjaar 2006, recentelijk goedgekeurd tot 2024. De mestzak wordt middels overpompen gevuld vanuit de oude ligboxenstal en werktuigenberging en beschikt over een elektrische mixer.

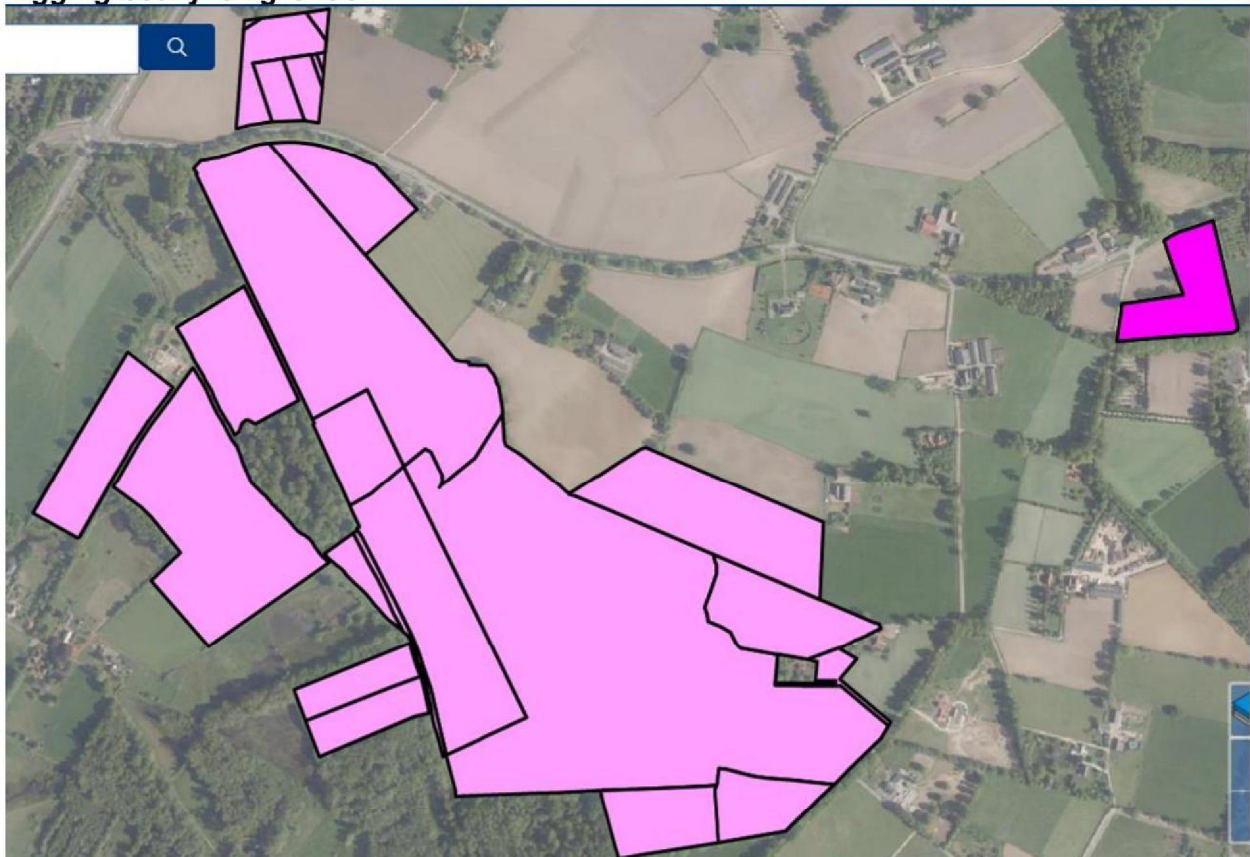


Cultuurgrond

De aanwezige zandgrond (zavelachtig) is zeer geschikt voor melkveehouderijdoeleinden.

De gronden liggen grotendeels direct aan het bedrijf gelegen (circa 67.11.25 hectare incl. erf en circa 2.75 hectare bos). Een veldperceel ligt recht tegenover de toegangsweg (2.30.85 hectare), een veldperceel ligt op één kilometer afstand (circa 2.06.35 hectare). Op het perceel is waterbron (30 meter) met onderwater elektromotor met daarbij ondergrondse leiding met 10 tappunten.

Bij de verkopend makelaar zijn nadere grondgegevens en bemestingsonderzoeken op te vragen.

Ligging bedrijf en gronden

Ligging bedrijf en gronden



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer			Oppervlakte
Huisperceel					
Ambt Doetinchem	M	3637			10.64.90 Ha
Ambt Doetinchem	M	4509			0.01.20 Ha
Ambt Doetinchem	M	3636			1.93.40 Ha
Ambt Doetinchem	M	2602			1.49.10 Ha
Ambt Doetinchem	M	2606			5.02.10 Ha
Ambt Doetinchem	M	4398			22.70.55 Ha
Ambt Doetinchem	M	4615			4.33.30 Ha
Ambt Doetinchem	M	4399			2.49.60 Ha
Ambt Doetinchem	M	4401			0.35.20 Ha
Ambt Doetinchem	M	1293			1.76.40 Ha
Ambt Doetinchem	M	1294			1.43.00 Ha
Ambt Doetinchem	M	4832			6.94.82 Ha
Ambt Doetinchem	M	5171			2.39.10 Ha
Ambt Doetinchem	M	5169			2.45.58 Ha
Ambt Doetinchem	M	2604		<i>9.1 Wet Natuurbescherming</i>	0.33.40 Ha
Ambt Doetinchem	M	2605			0.03.80 Ha
Ambt Doetinchem	M	196		<i>Bos</i>	1.15.90 Ha
Ambt Doetinchem	M	1366		<i>Bos</i>	1.07.00 Ha
Ambt Doetinchem	M	1348		<i>Bos</i>	0.52.90 Ha
					67.11.25 Ha
Tegenover gelegen perceel					
Ambt Doetinchem	D	1985			0.49.00 Ha
Ambt Doetinchem	D	2557			0.01.95 Ha
Ambt Doetinchem	D	2560			1.22.19 Ha
Ambt Doetinchem	D	2562			0.42.00 Ha
Ambt Doetinchem	D	2565			0.04.20 Ha
Ambt Doetinchem	D	2567			0.09.27 Ha
Ambt Doetinchem	D	2569			0.02.24 Ha
					2.30.85 Ha
Perceel Varseveldseweg					
Ambt Doetinchem	K	1019			2.06.35 Ha
					2.06.35 Ha
Totaal groot circa					71.48.45 Ha

Er zijn diverse zakelijke rechten en erfdiensbaarheden van toepassing op de percelen grond.

Bestemmingsplan en vergunningen

Bestemmingsplan

De vigerende bestemming heeft ter plaatse de aanduiding:	Volgens het bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming "Agrarisch" met "Bouwvlak".
Het huidige gebruik is in overeenstemming:	Het huidige gebruik is wel toegestaan conform dit bestemmingsplan.
- Plannaam	Beheersverordening Landelijk gebied 2020
- Planstatus	Onherroepelijk
- Vaststellingsdatum	d.d. 8-7-2021
- Naam overheid	Gemeente Doetinchem



Voor nadere detailinformatie wordt verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl en/of de gemeente Doetinchem

Vergunning(en)

In het kader van het huidige c.q. beoogde gebruik zijn de navolgende milieuvergunningen aanwezig:

- Activiteitenbesluit voor het houden van:	198 melkkoeien 124 vrouwelijk jongvee 1 fokstier 2 volwassen paarden
- Datum afgifte:	d.d. 8-10-2013
- Natuurbeschermingsvergunning voor het houden van:	198 melkkoeien 124 vrouwelijk jongvee 1 fokstier 2 volwassen paarden
- Datum afgifte:	d.d. 2-10-2013
Bij de verkopend makelaar zijn de vergunningen en tekening digitaal op te vragen	

Belastingen en kosten

Alle belastingen en kosten, uitgezonderd de deskundigenkosten van Agrivesta, zijn voor rekening van koper. Indien koper voornemens is het perceel bedrijfsmatig te exploiteren ten behoeve van de landbouw, kan koper verzoeken om vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Naast overeenstemming over de totale koopsom dienen de verkoper en de koper voor fiscale doeleinden tevens overeenstemming te hebben over de uitsplitsing van de koopsom in de navolgende zes componenten;

- (1) woning(en) met ondergrond;
- (2) bedrijfsgebouwen met installaties, voorzieningen en (erf)verhardingen;
- (3) ondergrond bedrijfsgebouwen en erf;
- (4) cultuurgrond;
- (5) roerende zaken / voorraden (voor zover van toepassing);
- (6) productierechten (fosfaat- en betalingsrechten, voor zover van toepassing).

Roerende zaken

Roerende zaken behorende bij de woning en het bedrijf zijn niet bij de vraagprijs inbegrepen, deze zijn deels ter overname beschikbaar. De overnameprijs dient nader te worden overeengekomen.

Levende have, voorraden, voorzieningen en machines en werktuigen

De levende have, voorraden en voorzieningen zijn niet inbegrepen bij het ter overname aangeboden. Het bedrijf kan in overleg "going concern" overgedragen, waarbij voor de levende have en voorraden de dagwaarde wordt bepaald op een nader te noemen tijdstip (meestal dag voorafgaand aan de juridische levering). De waardebepaling geschiedt door het aanwijzen van een tweetal taxateurs. Één aan te wijzen door koper en één aan te wijzen door verkoper.

In overleg met verkoper zijn eventueel ter overname de machines en werktuigen beschikbaar.

Productie; rundveefosfaatrechten, betalingsrechten, rundveefosfaatreferentie

Voor het bedrijf staan rundveefosfaatrechten en betalingsrechten geregistreerd. Bij de makelaar is een overzicht van deze rechten op te vragen, deze zijn eventueel (gedeeltelijk) over te nemen en zitten niet bij de vraagprijs inbegrepen.

De melkveefosfaatreferentie is niet over te nemen en ook niet overdraagbaar.

Jachtrechten

Het jachthuurrecht is verhuurd. Koper dient de bestaande jachttermijn en -afspraken te respecteren.

Aanvaarding, betaling en levering:

Aanvaarding, betaling en (juridische en feitelijke-) levering vinden plaats in overleg.

Vraagprijs:

Op aanvraag.



Belangrijke informatie behorende bij deze verkoopdocumentatie:**Onderzoeksplicht koper:**

Deze verkoopdocumentatie beoogt geen uitputtende opsomming te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in of aan de onroerende zaak. De informatie die is vermeld is verkregen van de opdrachtgever en/of uit eigen onderzoek. Hoewel deze verkoopdocumentatie zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving voorkomen. Bovendien zijn alle genoemde lengtematen, inhoudsmaten, oppervlakten en jaartallen circa. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend. Ook indien er in deze verkoopdocumentatie andere fouten of onjuistheden worden geconstateerd, kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Noch de verkoper, noch het kantoor van Agrivesta Weenink BV - Makelaardij en Onteigening, aanvaarden in dat geval enige aansprakelijkheid.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een onroerende zaak een onderzoeksplicht. De koper is zelf verantwoordelijk voor de beoordeling of de onroerende zaak de eigenschappen bezit om te voldoen voor het gebruik dat hij ervan zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen. Indien koper besluit niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding:

Alle verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend en onder voorbehoud. Een koopovereenkomst kan niet tot stand komen door uitsluitend het bieden van de vraagprijs. Een koopovereenkomst komt pas tot stand nadat zowel de verkoper als de koper het eens zijn geworden over de koopsom en alle overige (belangrijke en minder belangrijke) op de koop betrekking hebbende voorwaarden.

Bouwkundige risico's:

Indien een woning is gebouwd in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en bewapening kan aantasten.

Indien er asbesthoudende materialen in de onroerende zaak zijn verwerkt dienen er op grond van de geldende milieuregelingen bij verwijdering speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.



**Informatie, afspraken voor bezichtigingen en biedingen:**

Voor informatie, afspraken voor bezichtigingen en biedingen kunt u zich wenden tot:

Agrivesta Weenink BV – Makelaardij en Onteigening

Bezoekadres : **Koopmanslaan 6 te Doetinchem**
Contactpersoon : **5.1.2e**
Telefoon kantoor : **0314-392210**
Telefoon mobiel : **06 – 5.1.2e**

E-mail : **5.1.2e@agrivesta.nl**

Website : **www.agrivesta.nl**