



DOETINCHEM, STADSHEIDELAAN 15

Bedrijf ouderdieren van vleeskuikens in opfok


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl





Beschrijving

Ondernemen in de pluimveehouderij in het agrarische buitengebied van de gemeente Doetinchem.

Dit efficiënt ingerichte en zeer goed onderhouden PLUIMVEEBEDRIJF (ouderdieren van slachtrassen in opfok) met een dubbel te bewonen woonboerderij ligt op een goed bereikbare locatie met een oppervlakte van circa 2 hectare.

Het bedrijf biedt ruimte voor het huisvesten van 85.900 (groot-)ouderdieren van vleeskuikens in opfok. Hiertoe zijn de benodigde vergunningen aanwezig, waaronder een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming.

Het ruim opgezette bedrijf bestaat uit een dubbel te bewonen woonboerderij met berging en kantine, 11 pluimveestallen, een werktuigenberging – annex pluimveestal en een dubbele garage met bijbehorende vaste installaties waaronder een noodaggregaat. Deze gebouwen zijn gesitueerd op een ruim erf, verhard middels klinkers, met ruim voldoende ruimte voor het draaien, laden en lossen van vrachtwagens.





Indeling

Bedrijfswoning/woonboerderij

De fraaie woonboerderij dateert oorspronkelijk uit 1914 is voorzien van vele traditionele authentieke elementen zoals de vensters met luiken en segmentbogen op de begane grond en de authentieke glas in lood ramen. De woonboerderij heeft een wolfsdak en is pannengedekt. In 1991 is de boerderij tot dubbele woning verbouwd.

Woning 1

Indeling parterre

Aan de rechterzijde van de woonboerderij bevindt zich woning 1. U betreedt de woning via de rechter zijkant van het huis. Hier is de hal gesitueerd met de trapopgang naar de eerste verdieping, het toilet met fonteintje, de badkamer met wastafel en douche en de pantry met wasmachineaansluiting en wastafel.

Via de hal kom je ook in de ruime keuken. De keuken heeft een L-vormige opstelling en is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur. Hier is de trap naar de provisiekelder te vinden afgesloten met een deur.

Aan de voorzijde van het huis bevindt zich de woonkamer. Deze is voorzien van een schouw met kachel, alsmede centrale verwarming.

Indeling eerste verdieping:

Via de overloop heeft u toegang tot vier slaapkamers waarvan er drie voorzien zijn van inbouwkasten achter de knieschotten. De grootste slaapkamer heeft naast het raam in het midden en het dakraam, twee authentieke gietijzeren ronde stalraampjes. Achter de kleinste slaapkamer bevindt zich nog een ruime berging. Tevens bevindt zich hier een tweede badkamer voorzien van ligbad, separate douche, wastafel, toilet en designradiator. Alles in een lichte kleurstelling getegeld.









Indeling

Woning 2

Indeling parterre

Aan de linkerzijde van de woonboerderij bevindt zich woning 2. Middels een dubbele glazen deur komt u via de linker zijkant binnen. Hier is de entree gesitueerd met toegang tot het toilet, de badkamer met 3 douches en de keuken. Deze ruime woonkeuken heeft een L-vormig keukenblok en is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur.

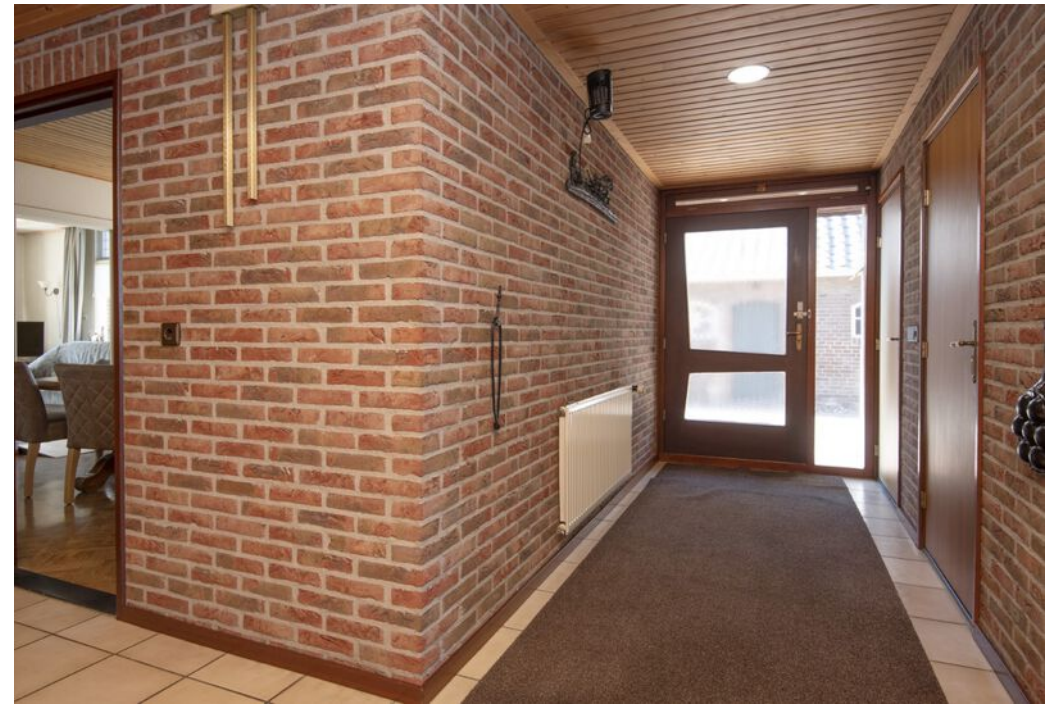
Vanuit de entree komt u via een tweede kleine hal in de ruime lichte woonkamer welke zich aan de voorzijde van de woning bevindt. In de woonkamer is het oude balkenplafond bewaard gebleven. De woonkamer is voorzien van centrale verwarming en een haard.

Vanuit het halletje kunt u met de trap naar de eerste verdieping en hier bevindt zich ook de provisiekelder.

Indeling eerste verdieping:

Via de overloop heeft u toegang tot 3 slaapkamers, allen voorzien van inbouwkasten. Tevens bevindt zich hier de tweede badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet. Achter de badkamer bevindt zich een berging met twee inbouwkasten.

Tussen de twee woningen bevinden zich de bedrijfskantine en hygiënesluis met aansluitend een pantry, voorzien van een keukenblok en wasmachineaansluiting. Ook zijn hier toilet en een doucheruimte.





















Bedrijfsgebouwen

Stal 1:

Het bouwjaar van deze pluimveestal is 2009. Het heeft een capaciteit van 10.200 stuks pluimvee. De afmetingen zijn 55 x 17 meter. De stal is traditioneel gebouwd en opgetrokken uit spouwmuren met stalen spanten, een beton strooiselvloer en een geïsoleerde met golfplaten gedekte gordingenkap. Het voersysteem bestaat uit een sleepketting (Heezen technocom) met drinkbakken (lage druk) en drinknippels. De pluimveestal wordt verwarmd door een Ermaf-heater (1300 W 230 V / 50 Hz) en computergestuurde ventilatie (Stienen).

Stal 2:

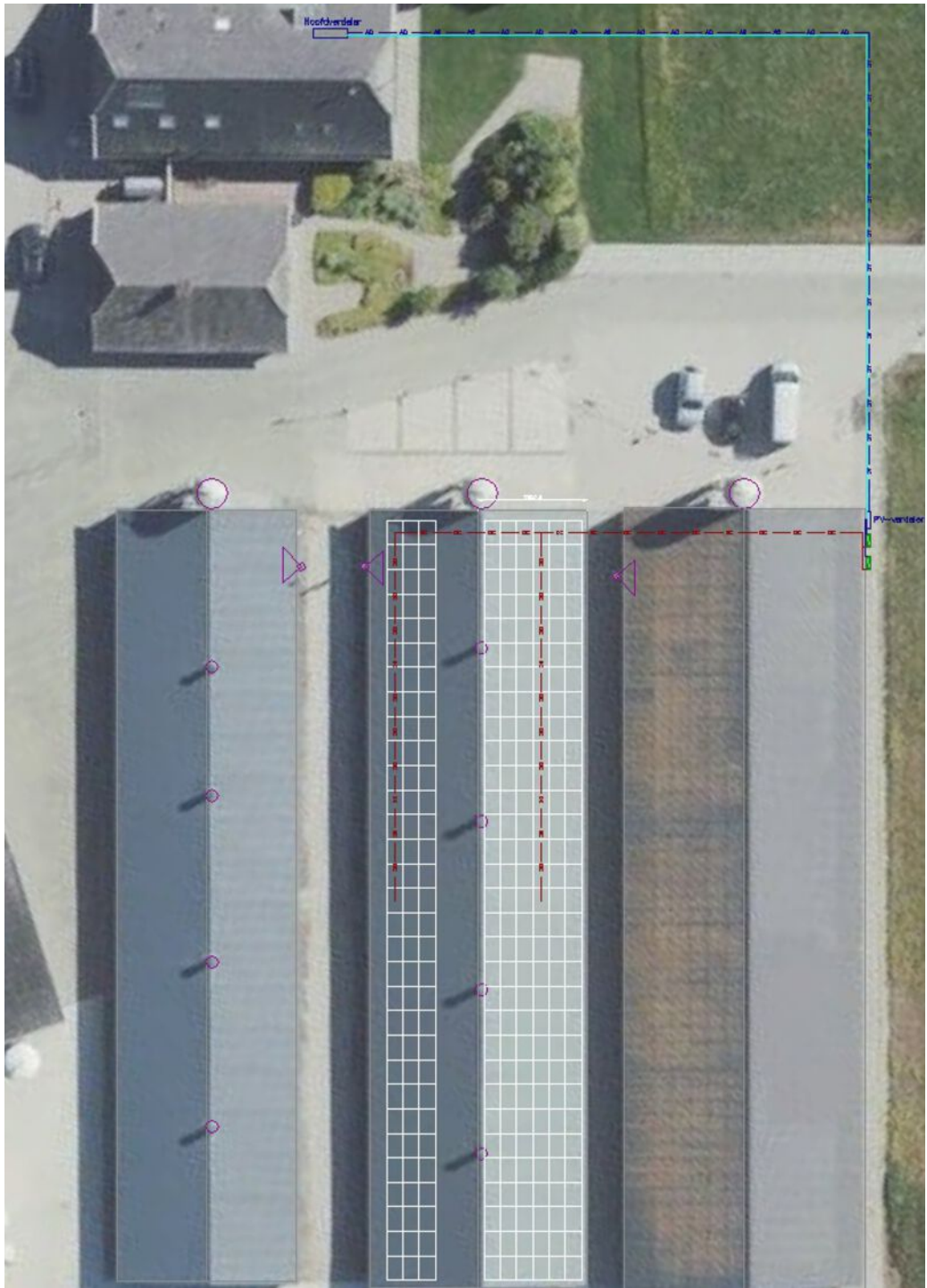
Deze pluimveestal is gebouwd in 1980 en heeft een capaciteit van 9.000 stuks pluimvee. De afmetingen zijn circa 55 x 14 meter. De stal is traditioneel gebouwd en opgetrokken uit spouwmuren met stalen spanten, een beton strooiselvloer en een geïsoleerde, met asbestvrije golfplaten gedekte gordingenkap. Het voersysteem bestaat uit een sleepketting met drinkbakken (lage druk) en drinknippels. De pluimveestal wordt verwarmd door een Ermaf-heater (1300 W 230 V / 50 Hz) en computergestuurde ventilatie.

Voor stal 2 loopt een aanvraag om 279 zonnepanelen te plaatsen (zie artist impression).

Stal 3:

De pluimveestal komt uit bouwjaar 1973 en heeft een capaciteit van 7.500 stuks pluimvee. De afmetingen zijn circa 55 x 12 meter. De stal is traditioneel gebouwd en opgetrokken uit spouwmuren met houten spanten, een beton strooiselvloer en een geïsoleerde, met asbestvrije golfplaten gedekte gordingenkap. Het voersysteem bestaat uit een sleepketting met drinkbakken (lage druk) en drinknippels. De pluimveestal wordt verwarmd door een Ermaf-heater (1300 W 230 V / 50 Hz) en computergestuurde ventilatie.





aan te brengen zonnepanelen voor stal 2

Stal 4:

Het bouwjaar van deze pluimveestal is 1991. Het heeft een capaciteit van 16.800 stuks pluimvee. De afmetingen zijn circa 61 x 24 meter. De stal is traditioneel gebouwd en opgetrokken uit spouwmuren met stalen spanten, een beton strooiselvloer en een geïsoleerde, met a.b.c.- golfplaten gedekte gordingenkap. Het voersysteem bestaat uit een sleepketting met drinkbakken (lage druk) en drinknippels. De pluimveestal wordt verwarmd door een Ermaf-heater (1300 W 230 V / 50 Hz) en computergestuurde ventilatie..

Stal 5:

Deze pluimstal is gebouwd in het jaar 1975/1976 en biedt capaciteit aan 8.900 stuks pluimvee. De afmetingen zijn circa 61 x 12 meter. De stal is traditioneel gebouwd en opgetrokken uit spouwmuren met stalen spanten, een beton strooiselvloer en een geïsoleerde, met asbestvrije golfplaten gedekte gordingenkap. Het voersysteem bestaat uit een sleepketting met drinkbakken (lage druk) en drinknippels. De pluimveestal wordt verwarmd door een ermaf-heater (1300 W 230 V / 50 Hz) en computergestuurde ventilatie.

Stal 6:

Het bouwjaar van deze pluimveestal is 1969. Het biedt ruimte aan 5.100 stuks pluimvee. De afmetingen zijn circa 55 x 9 meter. De stal is traditioneel gebouwd en opgetrokken uit spouwmuren met stalen spanten, een beton strooiselvloer en een geïsoleerde, met a.b.c.-golfplaten gedekte gordingenkap. HO-01-02, versie 1 Het voersysteem bestaat uit een sleepketting met drinkbakken (lage druk) en drinknippels. De pluimveestal wordt verwarmd door een ermaf-heater (1300 W 230 V / 50 Hz) en computergestuurde ventilatie.

Stal 7:

Deze pluimveestal annex werktuigenberging- en dubbele garage. Het bouwjaar is 1989. De capaciteit biedt ruimte aan 3.900 stuks pluimvee. De afmetingen zijn circa 24 x 14 meter. De stal is traditioneel gebouwd en opgetrokken uit spouwmuren met stalen spanten, een beton strooiselvloer en een geïsoleerde, met asbestvrije golfplaten gedekte gordingenkap. Het voersysteem bestaat uit een sleepketting met drinkbakken (lage druk) en drinknippels. De pluimveestal wordt verwarmd door een ermaf-heater (1300 W 230 V / 50 Hz) en computergestuurde ventilatie.



Stal 8:

Deze pluimveestal komt uit het jaar 1983 en heeft een capaciteit van 6.360 stuks pluimvee. De afmetingen circa 50 x 11,5 meter. De stal is traditioneel gebouwd en opgetrokken uit spouwmuren met stalen spanten, een beton strooiselvloer en een geïsoleerde met asbestvrije golfplaten gedekte gordingenkap. Het voersysteem bestaat uit een sleepketting met drinkbakken (lage druk) en drinknippels. De pluimveestal wordt verwarmd door een ermaf-heater (1300 W 230 V / 50 Hz) en computergestuurde ventilatie.

Stal 9:

Het bouwjaar van deze pluimveestal is 2012. Het heeft een capaciteit van 9.240 stuks pluimvee. De afmetingen zijn circa 50 x 17 meter. De stal is traditioneel gebouwd en opgetrokken uit spouwmuren met stalen spanten, een beton strooiselvloer en een geïsoleerde met golfplaten gedekte gordingenkap. Het voersysteem bestaat uit een sleepketting met drinkbakken (lage druk) en drinknippels. De pluimveestal wordt verwarmd door een ermaf-heater (1300 W 230 V / 50 Hz) en computergestuurde ventilatie.

Stal 10:

Deze pluimveestal is gebouwd in het jaar 2016 en heeft een capaciteit van 8.700 stuks pluimvee. De afmetingen zijn circa 48 x 17 meter. De stal is traditioneel gebouwd en opgetrokken uit spouwmuren met stalen spanten, een beton strooiselvloer en een geïsoleerde met golfplaten gedekte gordingenkap. Het voersysteem bestaat uit een sleepketting met drinkbakken (lage druk) en drinknippels. De pluimveestal wordt verwarmd door een ermaf-heater (1300 W 230 V / 50 Hz) en computergestuurde ventilatie.



Stal 11

De werktuigenberging – annex selectieruimte is gebouwd in 2012. De afmetingen zijn circa 20 x 12 meter. De werktuigenberging is opgetrokken uit bakstenen gevels met stalen spanten een vloeistofdichte betonvloer (16 cm.) en drie elektrisch bediende overhead-roldeuren.





Aanvullende informatie

Er bevinden zich in de directe nabijheid geen andere pluimveebedrijven.

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022 beheersverordening' van de gemeente Doetinchem (vastgesteld 7 juli 2022) heeft het geheel de enkelbestemming 'Agrarisch' met Waarde – Archeologische verwachting 5' en 6'
Het als zodanig bestemde bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 1,7 hectare.

Voor het bedrijf is door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 15 augustus 2016 een Natuurbeschermingswetvergunning afgegeven voor het houden van 85.900 (groot-)ouderdieren van vleeskuikens in opfok (zie bijlage).
Burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem hebben op 15 november 2015 een omgevingsvergunning Wabo afgegeven, voor het houden van 76.250 (groot-)ouderdieren van slachtrassen in opfok jonger dan ca. 19 weken.



BIJZONDERHEDEN

- Het bedrijf incl. de (bedrijfs-) woningen worden op propaangas gestookt.
- Het bedrijf heeft een automatische noodstroom installatie (aggregaat 2018).
- Het bedrijf heeft aansluiting op alle nutsvoorzieningen met inbegrip van glasvezel.
- In elke stal bevindt zich een pluimvee weegapparaat (WDH 50 Stienen).
- Ten name van het pluimveebedrijf staan bij Bureau Heffingen 35.092 pluimveerechten geregistreerd.
- Het bedrijf kan in going-concern worden overgenomen.
- Circa 6.17.05 ha aan het bedrijf belendende landbouwgrond kan worden bijgekocht.
- De plattegronden van de bedrijfsgebouwen zijn opvraagbaar.
- Aanvaarding in overleg.

Prijs op aanvraag

Plattegrond parterre

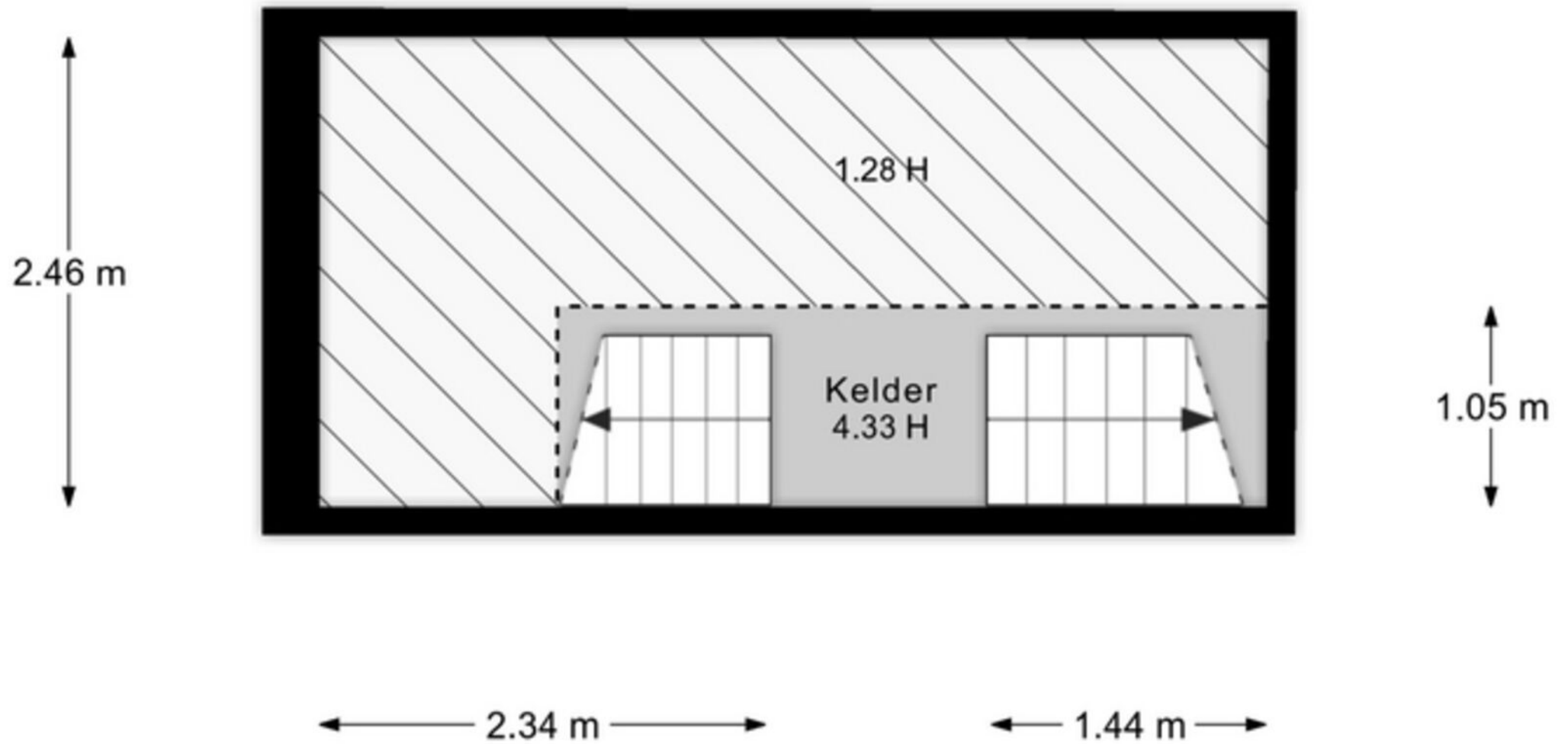


"De oppervlakte is niet grondt mogelijkta zorgvuldig gemeten,
echter doet geen parame en kunnen geen rechten aan onleend worden"
Van Houtenburg & Houtenburg

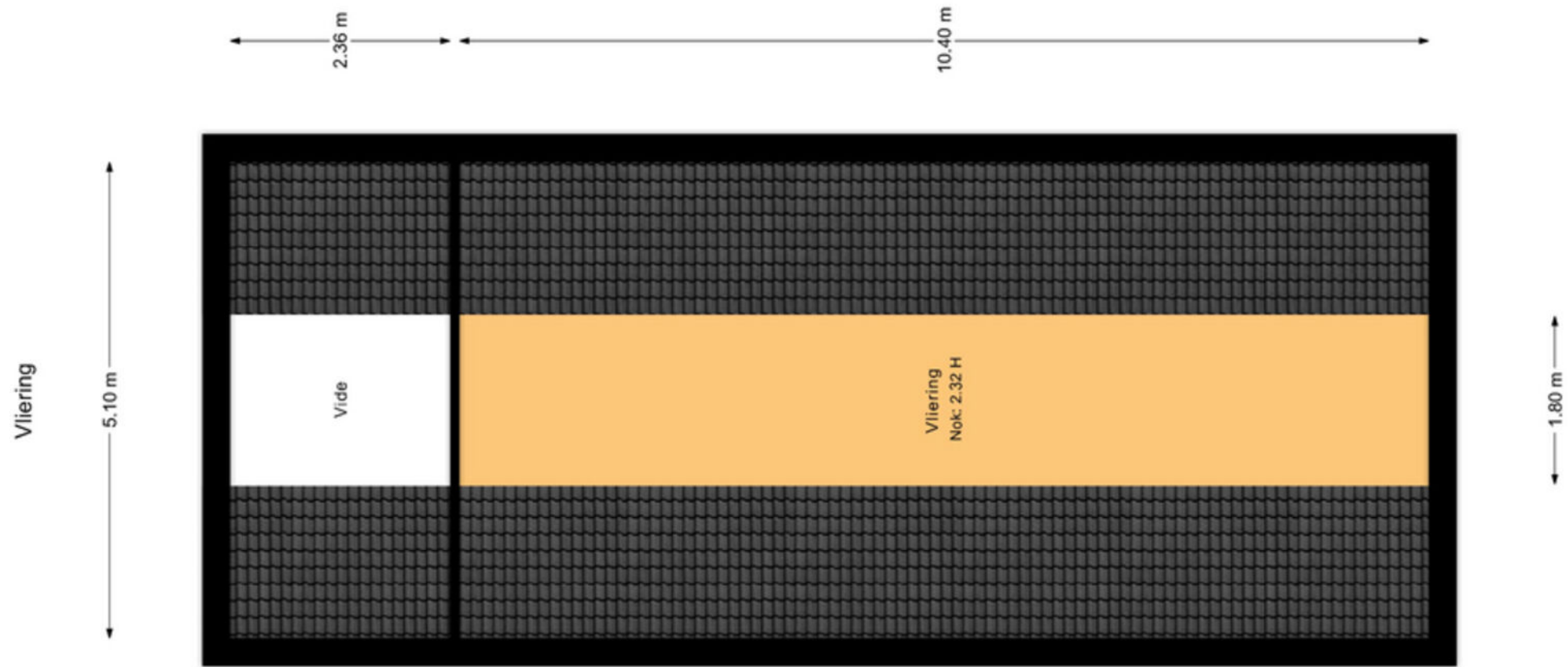
Eerste verdieping



Plattegrond kelder

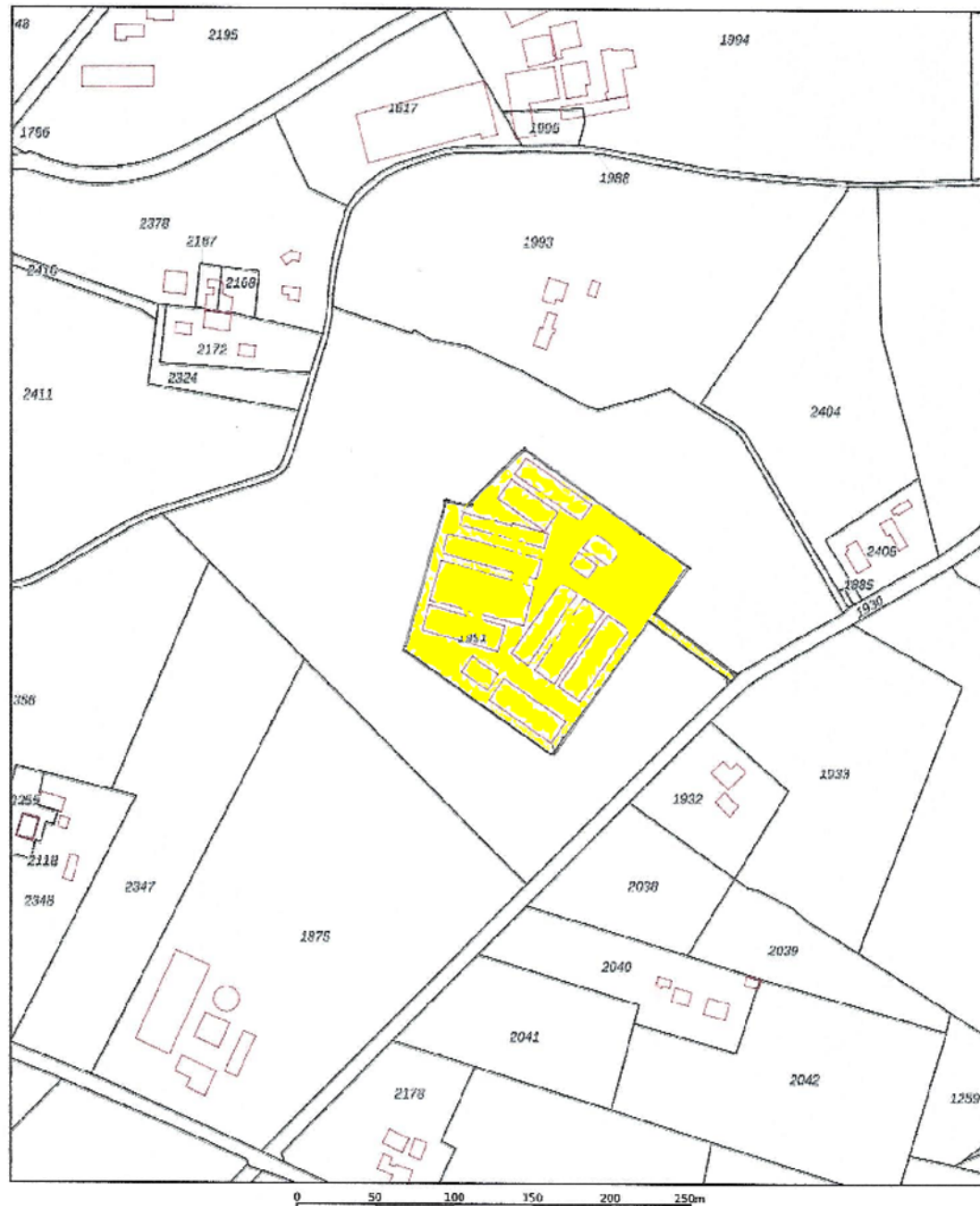


Plattegrond vliering



*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden”
Van Roemburg & Woning Diagnose

Kadastrale kaart



12345 25	Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voortloppende kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 3200 Kadastrale gemeente: Ambt-Doetinchem Sectie: F Perceel: 1991	kadaster 
Voor een eenduidig uitspel, geleverd op 25 juli 2022. De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.			

Voorwaarden

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens van de brochure en wijst hierbij alle aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van het gebruik van deze gegevens af. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief. Nadere informatie is te verkrijgen via info@drieklomp.nl.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er “een bod op de woning ligt.” Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

OVERDRACHTS BELASTING

Recentelijk zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd op het gebied van de overdrachtsbelasting. Afhankelijk van het type object dat u koopt, het toekomstig gebruik alsmede de bestemming kan de hoogte van de overdrachtsbelasting variëren. Wij attenderen u erop u hieromtrent door deskundigen te laten informeren rekening houdend met het type object dat u koopt en/of het voorgenomen gebruik.

(voorbeeldsituatie: Woning met 1,5 hectare grond, woning met ondergrond 2% overdrachtsbelasting, weiland 8% overdrachtsbelasting).

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.



Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters
Apeldoornsestraat 95
3781 PM Voorthuizen
T 0342 – 474000
E info@drieklomp.nl
www.drieklomp.nl