



EIBERGEN, HUPSELE DWARSWEG 9

Modern en duurzaam  
witvleeskalverenbedrijf

  
DRIEKLOMP  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)



# Omschrijving

Modern en duurzaam witvleeskalverenbedrijf

Uniek! Wij mogen u dit prachtige, moderne en duurzame WITVLEESKALVERENBEDRIJF met ruime vrijstaande bedrijfswoning aanbieden. Het geheel is mooi en gunstig gelegen in het buitengebied van Eibergen op een royaal perceel van ruim 3,8 hectare. De vigerende vergunningen staan het houden van circa 1.542 vleeskalveren (witvlees) toe. Het bedrijf verkeert in een uitstekende staat.

Het bedrijf is gunstig gelegen in de gemeente Berkelland, ten zuidwesten van de kern van Eibergen, nabij buurtschap Hupsel. Op circa 1 kilometer bevindt zich de kern van Eibergen waar alle voorzieningen aanwezig zijn. De N18 ligt in de directe nabijheid. Via deze weg zijn de op- en afritten van de A1 snel te bereiken. In de directe nabijheid zijn geen Natura 2000 gebieden of overige natuurgebieden gelegen.

Kortom... een prachtig bedrijf op een rustige en duurzame locatie!



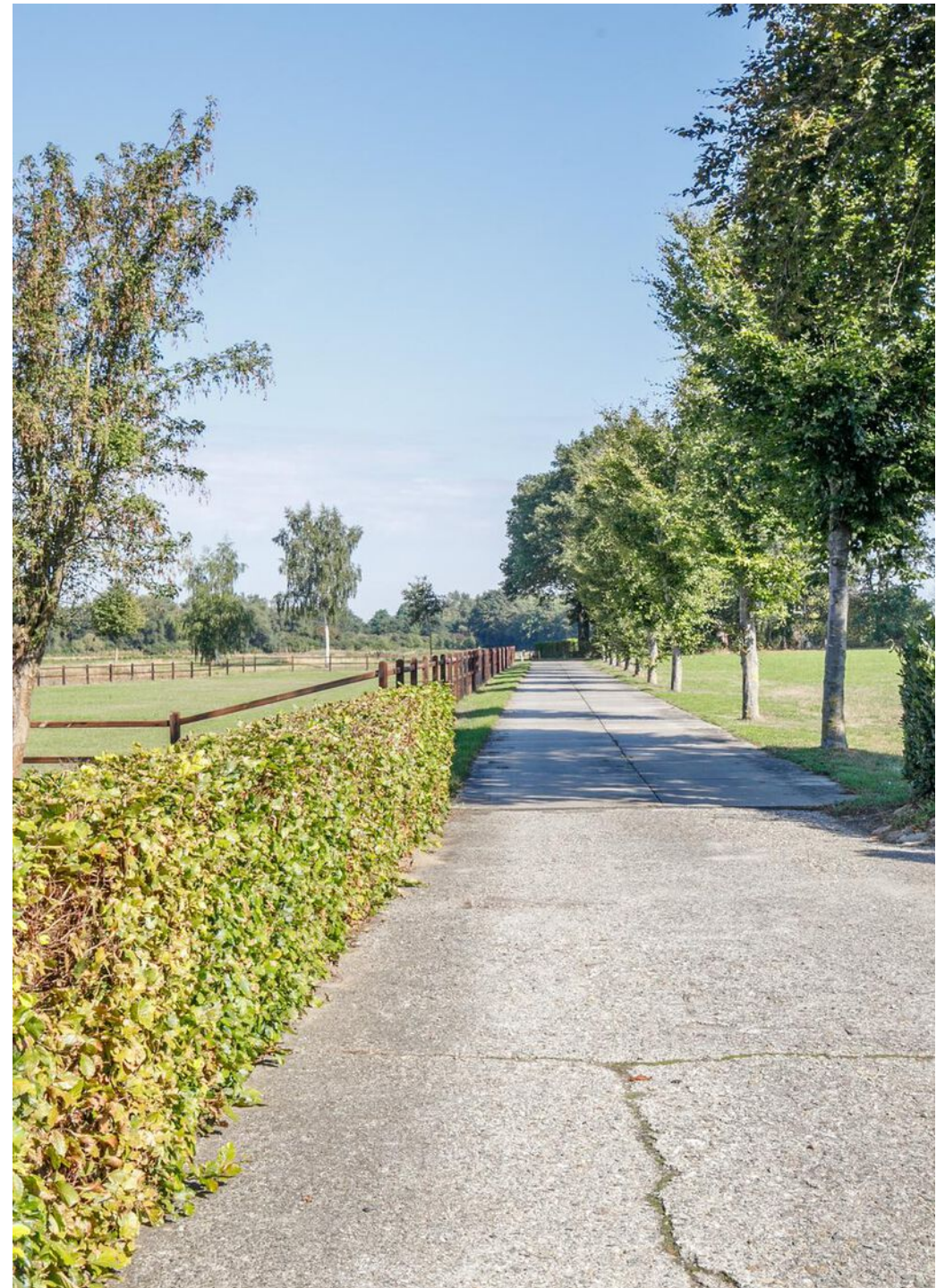






# Kenmerken

BOUWJAAR	1960
BOUWWIJZE	Traditioneel gebouwd, gevels in spouw, pannengedekt dak
ISOLATIE	Dubbelglas, dak geïsoleerd
WOONOPPERVLAKTE	188 m <sup>2</sup>
INHOUD	2181 m <sup>2</sup>
PERCELOPPERVLAKE	3.87.13 ha





# Bedrijfswoning

De bedrijfswoning is omstreeks 1960 gebouwd en heeft een woonoppervlakte van circa 188 m<sup>2</sup>. De woning is traditioneel gebouwd middels gemetselde bakstenen muren en voorzien van een pannengedekt zadeldak. De schuur achter de woning is middels een dubbele garage en het vergroten van de woning bij elkaar getrokken. De woning wordt verwarmd middels een CV-installatie.

## INDELING

### Parterre :

De entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning. U komt binnen in de hal met de trapopgang naar de eerste verdieping. Via de hal kunt u zowel naar de woonkamer als de woonkeuken. De lichte en ruime woonkamer heeft een prachtig rond erker aan de zijkant, welke u een prachtig uitzicht geeft over de landerijen. De woonkamer is voorzien van een eikenhouten vloer en er is gebruik gemaakt van een licht kleurenpalet. Dit tezamen met de fraaie lichtinval maakt dat deze ruimte u een bijzonder prettige leefatmosfeer geeft.

De ruime woonkeuken beschikt over een eetkamer gedeelte en een keukengedeelte. De keuken is van alle gemakken voorzien en beschikt over diverse inbouwapparatuur, zoals oven, magnetron, inductiekookplaat, vaatwasser en inbouwkoelkast. Het keukenblok is voorzien van houten fronten en een antraciet granieten aanrechtblad.

Vanuit de keuken komt u via een tweede hal bij het kantoor en toilet met fonteintje. Hier bevindt zich ook de meterkast, kelder, garage en bijkeuken. De bijkeuken is voorzien van een wastafelmeubel, wasmachineaansluiting en CV installatie. Vanuit hier heeft u toegang tot de garage, de schuur, de ketelruimte en de deur naar buiten.

De dubbele ruime garage is voorzien van kanteldeuren, deur naar buiten en beschikt over een cement dekvloer.

































# Verdiepingen

## Eerste verdieping:

Boven bevinden zich vier slaapkamers. Drie zijn er voorzien van inbouwkasten en twee beschikken over een balkon. De badkamer is voorzien van douche, toilet en wastafel.

## Tweede verdieping:

De zolderverdieping is middels een vaste trap te bereiken. Hier bevinden zich nog 2 slaapkamers. De linker slaapkamer is voorzien van bergruimte achter de knieschotten. De rechter slaapkamer heeft naast het gewone raam ook nog een dakraam. Op de overloop is een grote inbouwkast aanwezig.

































# Bedrijfsgebouwen

## Schuur/deel:

De schuur welke aangrenzend aan de woning is gebouwd, heeft een oppervlakte van circa 18 x 11,5 meter. Deze voormalige deel is opgetrokken middels bakstenen muren en voorzien van een pannengedekt dak. Aan de achterzijde bevinden zich twee grote houten schuifdeuren, een kleinere dubbele deur ernaast en op de verdieping twee luiken. In deze schuur bevindt zich de hygiëne sluis, de berging en de ketelruimte. Middels een tweetal luiken is de zolderverdieping te bereiken.

## Kalverstallen C, D en E

Deze stallen zijn in 1976 en 2000 gebouwd. In het midden van de stallen, in de lengterichting, zijn de voergangen gelegen. Er is in elke stal sprake van één afdeling. In totaal kunnen in deze stallen 458 vleeskalveren gehouden worden.

Ten zuidoosten van de bedrijfswoning staat kalverstal C, met een oppervlakte van circa 11 x 37 meter en een nokhoogte van circa 5 meter. De stal is opgetrokken middels bakstenen spouwmuren en voorzien van asbestcement golfplaten. Het dak is aan de binnenzijde geïsoleerd met Dupanel. In de stal mogen conform de vergunning 150 kalveren worden gehuisvest. De stal wordt natuurlijk geventileerd. De mestopslagcapaciteit bedraagt 440 m<sup>3</sup>.

Kalverstal D is middels een ziekenboeg (met een breedte van circa 6 meter) gekoppeld aan stal C. In deze ruimte staat tevens de HR CV-ketel met een capaciteit van 32 kW. Stal D heeft een oppervlakte van circa 9 x 44 meter en een nokhoogte van circa 5 meter. De stal is opgetrokken middels bakstenen spouwmuren en voorzien van geïsoleerde stalen dakbedekking (damwand profielplaten met tempex isolatie). In de stal mogen conform de vergunning 120 kalveren worden gehuisvest. De stal wordt mechanisch geventileerd. De mestopslagcapaciteit bedraagt 132 m<sup>3</sup>.













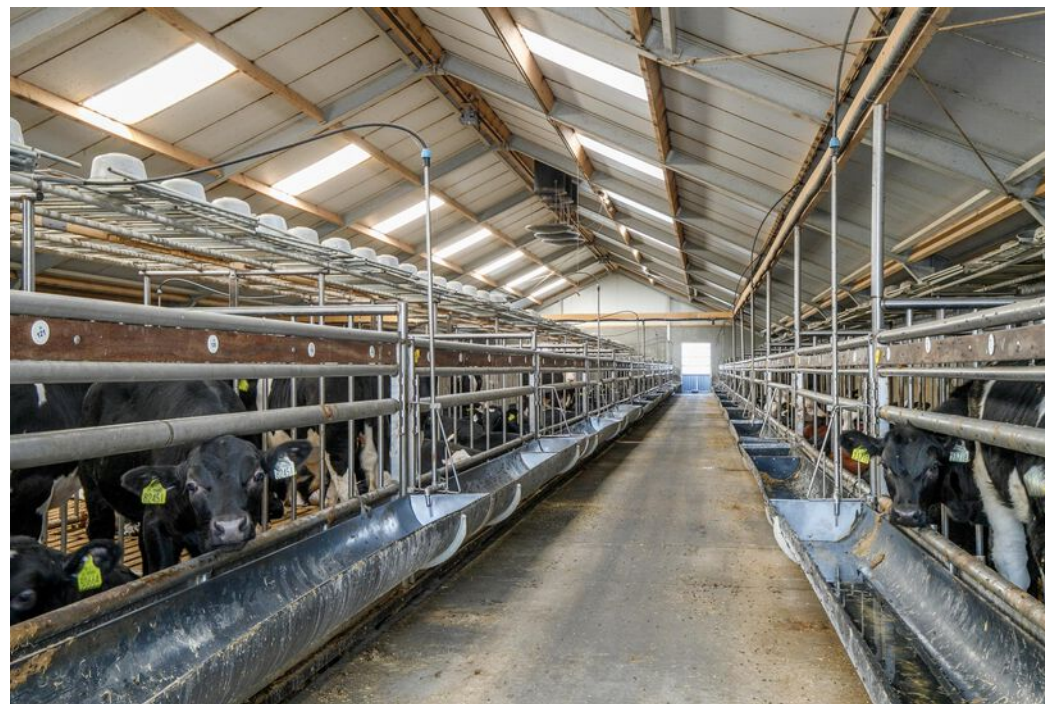
Kalverstal E is middels een berging (met een breedte van circa 8 meter en voorzien van een toiletruimte) gekoppeld aan stal D. Aan de voorzijde staan twee silo's van 12 ton per stuk en twee ruwvoersilo's van 6 ton per stuk. Stal E heeft een oppervlakte van circa 12 x 45 meter en heeft een nokhoogte van circa 5,5 meter. De stal is opgetrokken middels bakstenen spouwmuren en voorzien van sandwichpanelen op het dak. In de stal mogen conform de vergunning 172 kalveren worden gehuisvest. De stal wordt mechanisch geventileerd. De mestopslagcapaciteit bedraagt 280 m<sup>3</sup>. De ruwvoersilo's zijn 2x 12 ton, 1x 10 ton en 1x 5 ton.

#### Kalverstal H:

Deze kalverstal is aan de achterzijde van het perceel gelegen en heeft een oppervlakte van circa 23 x 60 meter en een nokhoogte van circa 7,5 meter. Bouwjaar: 2009. De stal bestaat uit 7 afdelingen met één centrale gang (in één open ruimte) en is opgetrokken middels stalen spanten, prefab betonnen gevelelementen met baksteenmotief en stalen gevelbekleding (ecopanelen) ter plaatse van de topgevels. Het dak is voorzien van geïsoleerde stalen sandwichpanelen met enkele lichtplaten. In de stal kunnen circa 532 kalveren worden gehuisvest (vergund 550 vleeskalveren). De stal wordt mechanisch geventileerd en is geheel onderkelderd. RVS stalinrichting met nekbuizen. Mestopslagcapaciteit: 1.450 m<sup>3</sup>. Tegen de westzijde van de stal is een overdekte opslagruimte gerealiseerd, waar circa 80 m<sup>3</sup> houtsnippers opgeslagen kunnen worden.

#### Kalverstal G:

Deze stal is in 2017 gerealiseerd. De oppervlakte van het gebouw, een tweekapper, bedraagt circa 29 x 45 meter en de nokhoogte is circa 6 meter. De stal bestaat uit 4 afdelingen in de lengterichting van de stal met één centrale gang. De constructie bestaat uit stalen spanten met houten gordingen. De plint bestaat uit prefab betonnen gevelelementen met baksteenmotief en stalen gevelbekleding (ecopanelen met een dikte van circa 60 mm) ter plaatse van de topgevels. Het dak is voorzien van stalen sandwichpanelen 40/75 mm. In de stal kunnen circa 480 kalveren worden gehuisvest. De stal wordt mechanisch geventileerd en is geheel onderkelderd. Mestopslagcapaciteit: 1.300 m<sup>3</sup>.













Tegen de noordzijde van de stal is een berging gerealiseerd met een oppervlakte van circa 15 x 25 meter en een nokhoogte van circa 6 meter. Hier worden de houtsnippers opgeslagen en staat de houtkachel (capaciteit 120 kW). Verder kunnen de tractor en de shovel hier binnen staan. De berging is gelijktijdig met stal G gebouwd, conform eenzelfde bouwwijze. In de voorgevel is een grote overheadeur aangebracht. Aan de voorzijde van de berging is de voerkeuken gerealiseerd, tezamen met een toiletruimte en het kantoor. In de voerkeuken staan de melkpomp, een weegmenger (circa 1.000 liter), een buffermenger (circa 3.500 liter) en twee medicijnenmengers (beide circa 200 liter). De voerkeuken is voorzien van een verdiepingsvloer, waarop een koudwatervat (circa 2.400 liter) en twee warmwatervaten (beiden circa 4.200 liter) zijn gelegen. Aan de buitenkant van de berging zijn twee silo's geplaatst van elk 16 ton.

#### Werktuigenberging:

Naast stal H staat een werktuigenberging met een oppervlakte van circa 12 x 13 meter en één open gevel. De wanden zijn van hout en het dak is voorzien van asbestcement golfplaten.

Op het erf bevinden zich tevens een kleine paardenstal en een foliebassin met een inhoud van circa 1.300 m<sup>3</sup> voor de opslag van mest. Het bassin is deels in de grond gegraven. Het komt circa 2 meter boven het maaiveld uit en wordt afgedekt met een PE rubber membraan.

De cultuurgrond is direct aansluitend bij het bedrijf gelegen, deels voorzien van degelijk houten hekwerk.













# Aanvullende informatie

## Planologie:

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2020' van de gemeente Berkelland, (vastgesteld 28 juni 2022) heeft het geheel de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4 en 6'. Ter plaatse van de bedrijfswoning en de agrarische bedrijfsgebouwen is een agrarisch bouwperceel aanwezig.

## Vergunningen:

In het kader van het huidige c.q. beoogde gebruik zijn de navolgende (milieu)vergunningen aanwezig:

- Op 31 oktober 2017 is een Milieuvergunning verleend door de gemeente Berkelland voor het houden van 1542 vleeskalveren (RAV A 4.100) en 4 paarden (RAV K 1.100)
- Op 22 oktober 2012 is een vergunning Wet natuurbescherming verleend door de provincie Gelderland voor het houden van 1567 vleeskalveren (RAV A 4.100) en 4 paarden (RAV K.1.1)



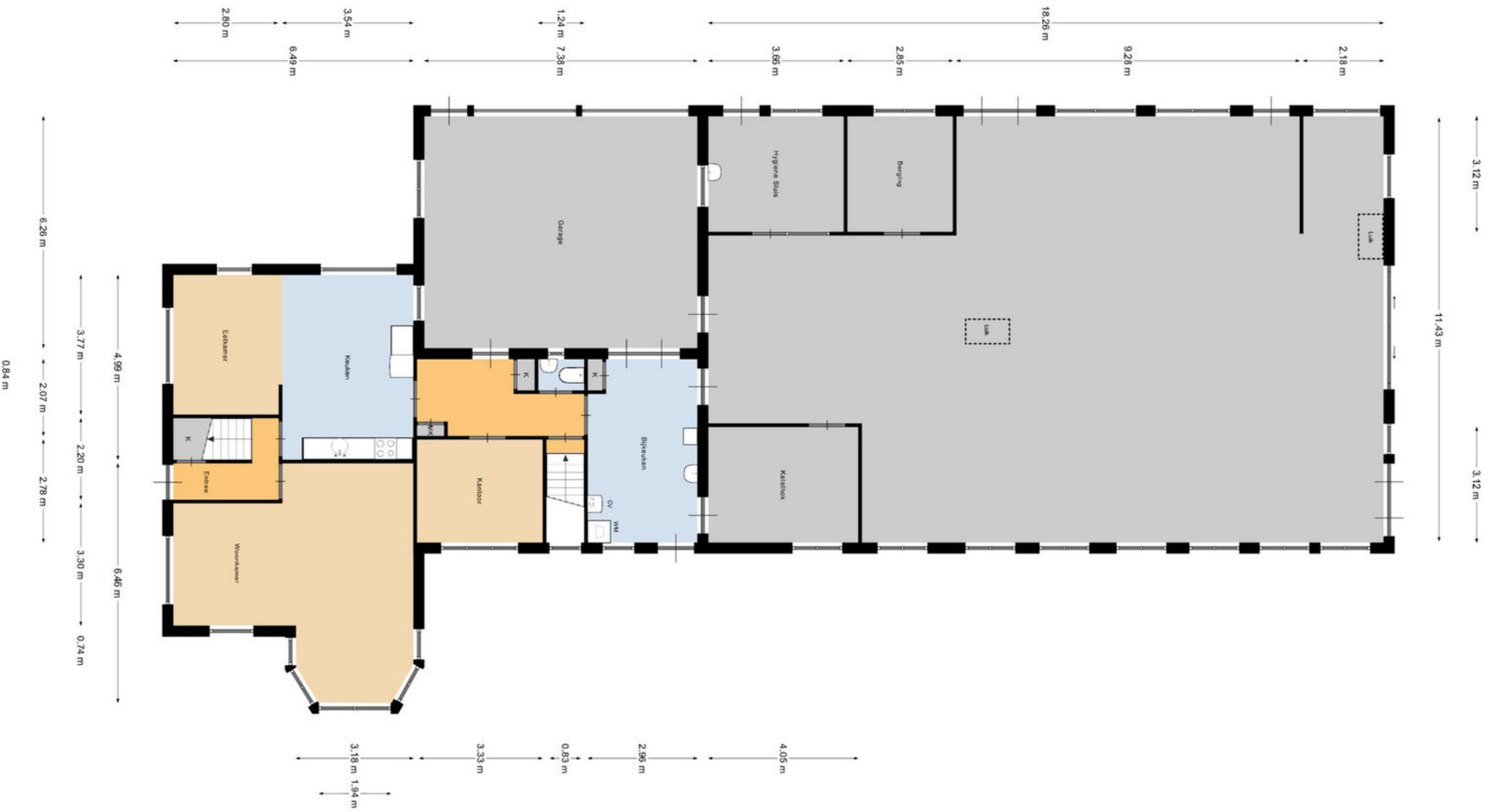
## BIJZONDERHEDEN

- In de directe nabijheid zijn geen Natura 2000 gebieden of overige natuurgebieden gelegen.
- Het geheel is aangesloten op alle gangbare nutsvoorzieningen.
- Op één van de percelen (AB 658) rust een jaarlijkse herinrichtingsrente van €198,-. Eindjaar 2036

€ 1.895.000,-



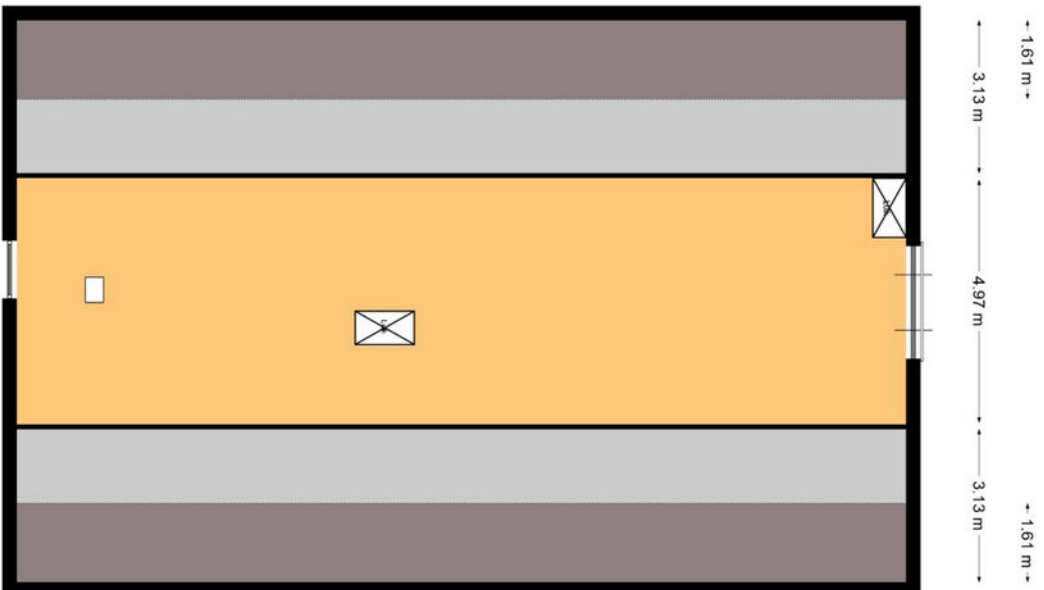
# Plattegrond parterre



Begane Grond



# Plattegrond eerste verdieping



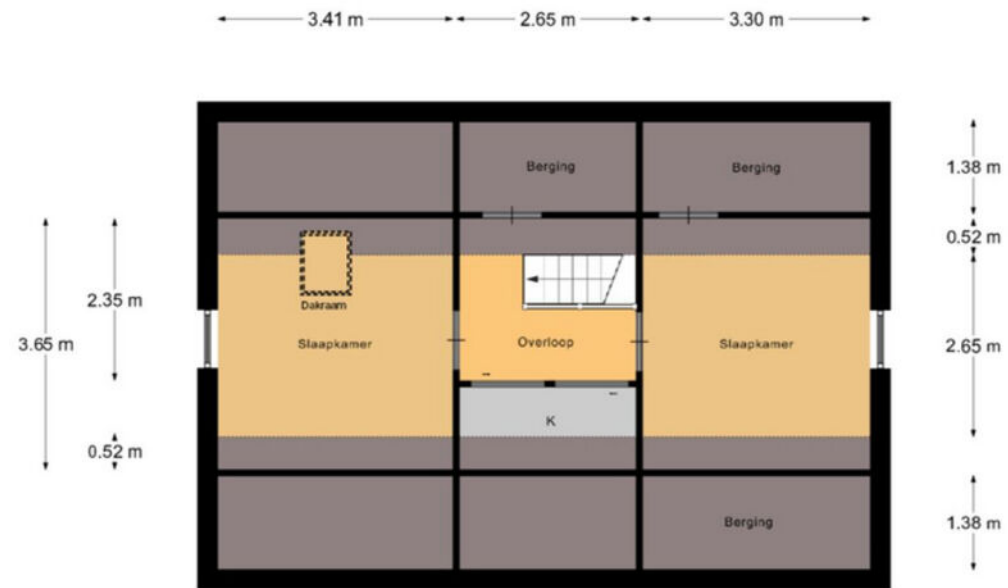
18.26 m



1e Verdieping



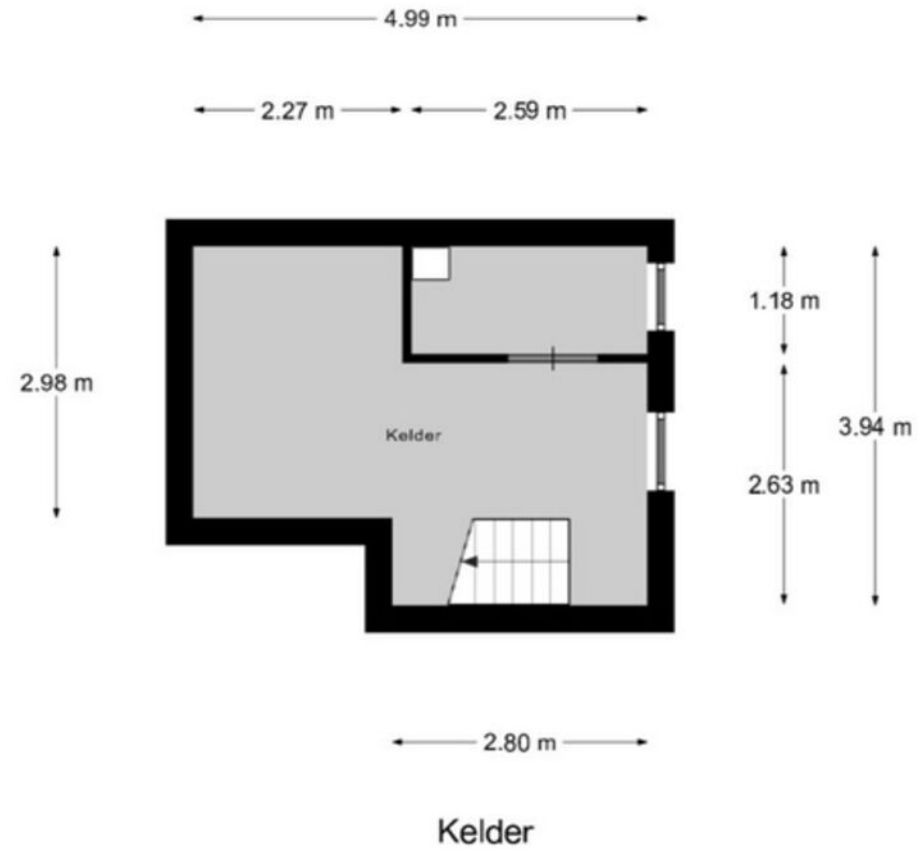
# Plattegrond tweede verdieping



2e Verdieping

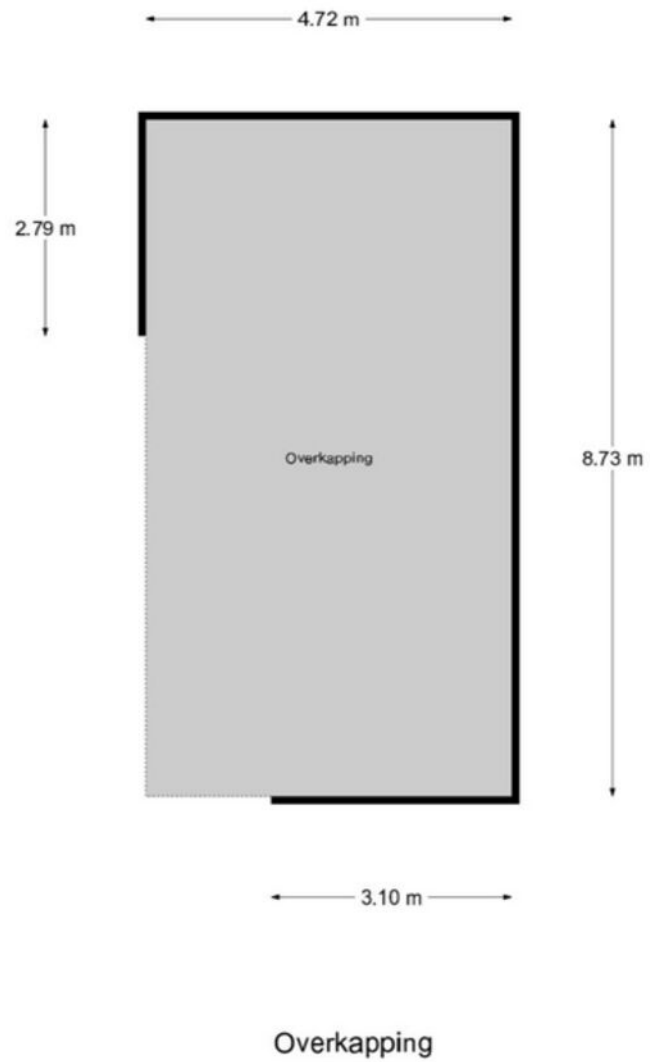


# Plattegrond kelder





# Plattegrond overkapping / veranda





# Kadastrale kaart





# 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.

## 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 GEREGLD

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



**DRIEKLOMP**  
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - [informatie@drieklompfinancieel.nl](mailto:informatie@drieklompfinancieel.nl) - [www.drieklompfinancieel.nl](http://www.drieklompfinancieel.nl)





# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters  
Apeldoornsestraat 95  
3781 PM Voorthuizen  
T 0342 – 474000  
E [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl)  
[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)