



Informatiebrochure

Rijksweg 103, Terschuur

vastgoed  
in't groen

# *VSO makelaars presenteert:*

---

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld.  
Voor de juistheid van deze informatie kan door VSO makelaars & taxateurs echter geen aansprakelijkheid worden  
aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie en tekeningen in deze brochure enig recht worden ontleend.

*Een centraal  
gelegen  
pluimveebedrijf*

## Rijksweg 103, Terschuur

### In het kort

*Centraal gelegen pluimveebedrijf voor circa 31.700 vleeskuikenouderdieren met een royale dubbele bedrijfswoning (1981) op een perceelsoppervlakte van 11.820 m<sup>2</sup>.*

### Bijzonderheden

- Gelegen op een prachtige locatie.
- Met dubbel bewoonbare bedrijfswoning. Nr 103 A is desgewenst geschikt als mantelzorgwoning, bed & breakfast, kantoor of praktijk aan huis.
- Ruim 4.500 m<sup>2</sup> aan bedrijfsopstallen.
- Centrale eieren inpakruimte met inpakker, stapelaar, lader, e.d.
- Zonnepanelen (2022) met een capaciteit van circa 132.840 Wp.
- 'Going concern', inclusief lopende koppel, eier- en mestafzet overeenkomsten.

### Omgeving

Terschuur is prachtig gelegen in de Gelderse Vallei gemeente Barneveld (Provincie Gelderland).

Terschuur telt, inclusief de omgeving, ca 1.600 inwoners en is gelegen op ca 4 autorijminuten van het bedrijf. Nabijgelegen Barneveld (ca 10 min.) en Voorthuizen (ca 10 min) en Amersfoort (20 min) zijn door de goede uitvalswegen A1 en A 30 ook goed en snel te bereiken.





## Bedrijfswoning - nr. 103



### Bouwjaar

± 1981. Verbouwd in ± 2010.

### Bouwaard

Onderkelderd, gevels in spouwmuren, zadeldak gedekt met keramische dakpannen, betonvloeren, hardhouten kozijnen, overwegend isolerende beglazing, geïsoleerd naar de normen van het bouwjaar, centrale radiatoren verwarming, begane grond deels vloerverwarming, warmwatervoorziening middels HR combiketel (merk: Remeha, bouwjaar: 2012).

### Woonoppervlakte

GOW: ca. 150 m<sup>2</sup> (excl. kelder van ca 86 m<sup>2</sup>)

### Indeling

**Kelder:** De kelder is hoofdzakelijk in gebruik als berging en is verdeeld in diverse vertrekken.

**Begane grond:** Entree/hal, geheel betegeld toilet met fonteintje (2022), bijkeuken v.v. meterkast, woonkamer met stookkanaal, middels schuifdeuren verbonden met de prachtige woonkeuken met vaste werkplek, tuindeuren en luxe keukenblok (2010). De keuken is v.v. ingebouwde inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, stoomoven, koelkast, achter-entree. Woonkamer en keuken voorzien van pvc-vloer met vloerverwarming.

De woning is aangesloten op gas, water, elektra, telefoon en glasvezel (vastrecht afgekocht).

**1e verdieping:** Overloop met vaste kasten, drie slaapkamers, geheel betegelde badkamer (2022) met ligbad, inloopdouche met regendouche, wastafelmeubel, wandcloset, c.v.-ruimte.

**2e verdieping:** via losse trap, zolderberging.



## Keuken





## Bijkeuken



Beneden



Op de verdieping



## Slaapkamers



## Slaapkamers



**Bedrijfswoning - nr. 103 A****Bouwjaar**

± 1981. Verbouwd in ± 2010.

De aangebouwde voormalige garage is omgebouwd tot woonruimte. Het is geen zelfstandige woning, maar zogenaamde 'inwoning'. Verwarming en koeling middels airco (lucht/lucht-warmtepomp). Desgewenst ook geschikt voor bed&breakfast, kantoor of praktijk aan huis.

**Woonoppervlakte**

GOW: ca 45 m<sup>2</sup>

**Indeling**

Begane grond:

Entree, woonkamer, keuken met keukenblok (± 2013), geheel betegelde douche met wastafel en toilet, vaste kast. De woning is voorzien van vloerverwarming via c.v.-ketel woning. De eerste verdieping is voorzien van een vide met "open" slaapkamer.









## Schuilstal



### **Bouwjaar**

Oorspronkelijk waarschijnlijk in de 50'er jaren, in 2021 gerenoveerd.

### **Afmetingen**

± 5 x 16 meter, bruto oppervlakte ± 96 m<sup>2</sup>.

### **Bouwaard**

Houten gevels op stenen voet, houten spanten, houten gordingen, zadeldak gedekt met vezelcementen golfplaten, voorzien van water, elektra en internet.

### **Indeling**

Strostal voor rundvee, drie ligboxen



## Werkplaats / Loods



### **Bouwjaar**

± 1980

### **Afmetingen**

± 8 x 20 meter, bruto oppervlakte ± 160 m<sup>2</sup>.

### **Bouwaard**

Gevels in baksteen, stalen spanten, houten gordingen, zadeldak gedekt met vezelcementen golfplaten.

### **Indeling**

Werkplaats met opstelling hydrofoorinstallatie (± 42 meter diep), rundveestal met hooizolder, werktuigenberging met opstelling noodstroomaggregaat



## Pluimveestal 1 met mestloods



### Bouwjaar

± 1979. Stalrichting ± 1995. Mestloods aangebouwd ± 2013.

### Afmetingen

± 14 x 98,60 meter, bruto oppervlakte ± 1.380 m<sup>2</sup>.

Aangebouwde carport van ± 5,5 x 6 meter.

### Bouwaard

Gevels in spouwmuren, stalen spanten, houten gordingen, zadeldak gedekt met vezelcementen golfplaten, dakisolatie, mechanische lengteventilatie, betonvloer met verdiepte ruimte onder de roosters. Aangebouwde mestloods in sandwichpanelen op stenen voet.

### Indeling

Scharrelstal voor circa 8.650 vleeskuikenouderdieren, centraal voerhok, centrale mestopslag, chemische luchtwasser.

### Inrichting

Complete inrichting met enkele rij Jansen automatische legnesten, voersysteem met hennen- en hanenlijn, drinkwatersysteem, roostervloer en een zestal polyester voersilo's (circa 4, 4, 12, 16, 16 en een vlakbodem van circa 30 ton), spuiwateropslag (± 60 ton).



## Pluimveestal 2



### **Bouwjaar**

2009. Stalrichting 2009.

### **Afmetingen**

± 25,4 x 68 meter, bruto oppervlakte ± 1.727 m<sup>2</sup>.

### **Bouwaard**

Gevels zijmuren in geïsoleerde betonpanelen, kopgevels buitenkant gemetseld, isolatie en binnenkant betonpanelen. Stalen spanten, houten gordingen, zadeldak gedekt met geïsoleerde sandwichpanelen, mechanische lengteventilatie, vlakke betonvloer, put voor spuitwater.

### **Indeling**

Scharrelstal voor circa 12.920 vleeskuikenouderdieren, centraal voerhok, centrale mestopslag, chemische luchtwasser.

### **Inrichting**

Complete inrichting met dubbele rij Jansen automatische legnesten met leefruimte erboven, voersysteem met hennen- en hanenlijn, drinkwatersysteem en roostervloer.



## Pluimveestal 2 - Eiersorteerruimte



## Pluimveestal 2 - Eiersorteerruimte



## Pluimveestal 3



### **Bouwjaar:**

± 2015. Stalrichting ± 2015.

### **Afmetingen:**

± 19,40 x 68 meter, bruto oppervlakte ± 1.320 m<sup>2</sup>.

### **Bouwaard:**

Gevels zijmuren in geïsoleerde betonpanelen, kopgevels buitenkant gemetseld, isolatie en binnenkant betonpanelen. Stalen spanten, houten gordingen, zadeldak gedekt met geïsoleerde sandwichpanelen, mechanische lengteventilatie, vlakke betonvloer, put voor spuitwater.

### **Indeling:**

Scharrelstal voor circa 10.130 vleeskuikenouderdieren.

### **Inrichting:**

Complete inrichting met dubbele rij Jansen automatische legnesten met leefruimte erboven, voersysteem met hennen- en hanenlijn, drinkwatersysteem en roostervloer.

**Voersilo's**



## Diversen

Het bedrijf wordt gecompleteerd door:

- Zowel eigenwatervoorziening (hydrofoorinstallatie met Remon waterontharder) als waterleiding aanwezig. De woning heeft alleen aansluiting op de waterleiding.
- Glasvezelaansluiting aanwezig (vastrecht afgekocht).
- Noodstroomaggregaat (50 kVA).
- Kelder voor spuitwater.
- Verhard bedrijfserf voor aan- en afvoerbewegingen.
- Mestafzet: bedrijfsoverschotcontract met coöperatie DEP, thans ± € 0,-/ton (afhankelijk van mestkwaliteitsklasse).
- Elektra keuring (2022)
- Zonnepanelen (2022) 132.840 Wp

## Kadastrale gegevens

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Voorthuizen	I	1567	6.260 m <sup>2</sup>
Voorthuizen	I	1657	3.990 m <sup>2</sup>
Voorthuizen	I	1865	415 m <sup>2</sup>
Voorthuizen	I	1904	1.155 m <sup>2</sup>
Totaal			11.820 m <sup>2</sup>

Soort: Volle eigendom

## Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 geconsolideerd van de gemeente Barneveld en bestemd als 'agrarisch' met bouwvlak en de nadere aanduiding 'intensieve veehouderij'. Qua reconstructiewetzone gelegen in het 'verwevingsgebied'.

## Rechten en vergunningen

### Pluimveerechten

Aanwezig: 38.500 pluimveerechten (gebied Oost).

De pluimveerechten zijn tegen meerprijs over te nemen.

### Milieu

Omgevingsvergunning verleend door de gemeente Barneveld op 30 oktober 2012 voor het houden van:

- 8.649 vleeskuikenouderdieren (E.4.4.1 en E4.6);
- 23.050 vleeskuikenouderdieren (E.4.3);
- Langdurige mestopslag voor 23.050 vleeskuikenouderdieren met chemische luchtwasser (E.6.7).

### Natuurbeschermingswetvergunning

Het bedrijf ligt op circa 7.350 meter van een Natura-2000-gebied (Veluwe).

Natuurbeschermingswetvergunning verleend op 29 oktober 2012 voor het houden van:

- 8.649 vleeskuikenouderdieren (E.4.4.1 / grondhuisvesting met mestbeluchting en E4.6 / chemisch luchtwassysteem);
- 23.050 vleeskuikenouderdieren (E.4.3 / rooster met daaronder een mestband met beluchting, en geforceerde strooiseldroging);
- Langdurige mestopslag voor 23.050 vleeskuikenouderdieren met chemische luchtwasser (E.6.7 / mestopslag met chemische luchtwasser).

De totale vergunde ammoniakemissie is 3.328 kg.

### Algemeen

- Geen erfdiensbaarheden opgenomen in de laatste akten van levering.
- Het bedrijf is "going concern" over te nemen.
- De vraagprijs is gebaseerd op een eigendomsoverdracht met beroep op artikel 37d Wet op de Omzetbelasting (overdracht van een onderneming).
- Splitsing koopsom in nader overleg overeen te komen.
- Aanvaarding in overleg.
- Zekerheidstelling. Een waarborgsom, ter grootte van 10% van de koopsom te storten op rekening van of af te geven als bankgarantie bij de notaris uiterlijk 10 dagen na het definitief worden van de koopovereenkomst.
- Staat van oplevering: Het geheel wordt te zijner tijd in de staat waarin het zich dan bevindt (as is, where is) geleverd, exclusief roerende zaken.
- Vraagprijs op aanvraag.

Begane grond bedrijfswoning 103



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

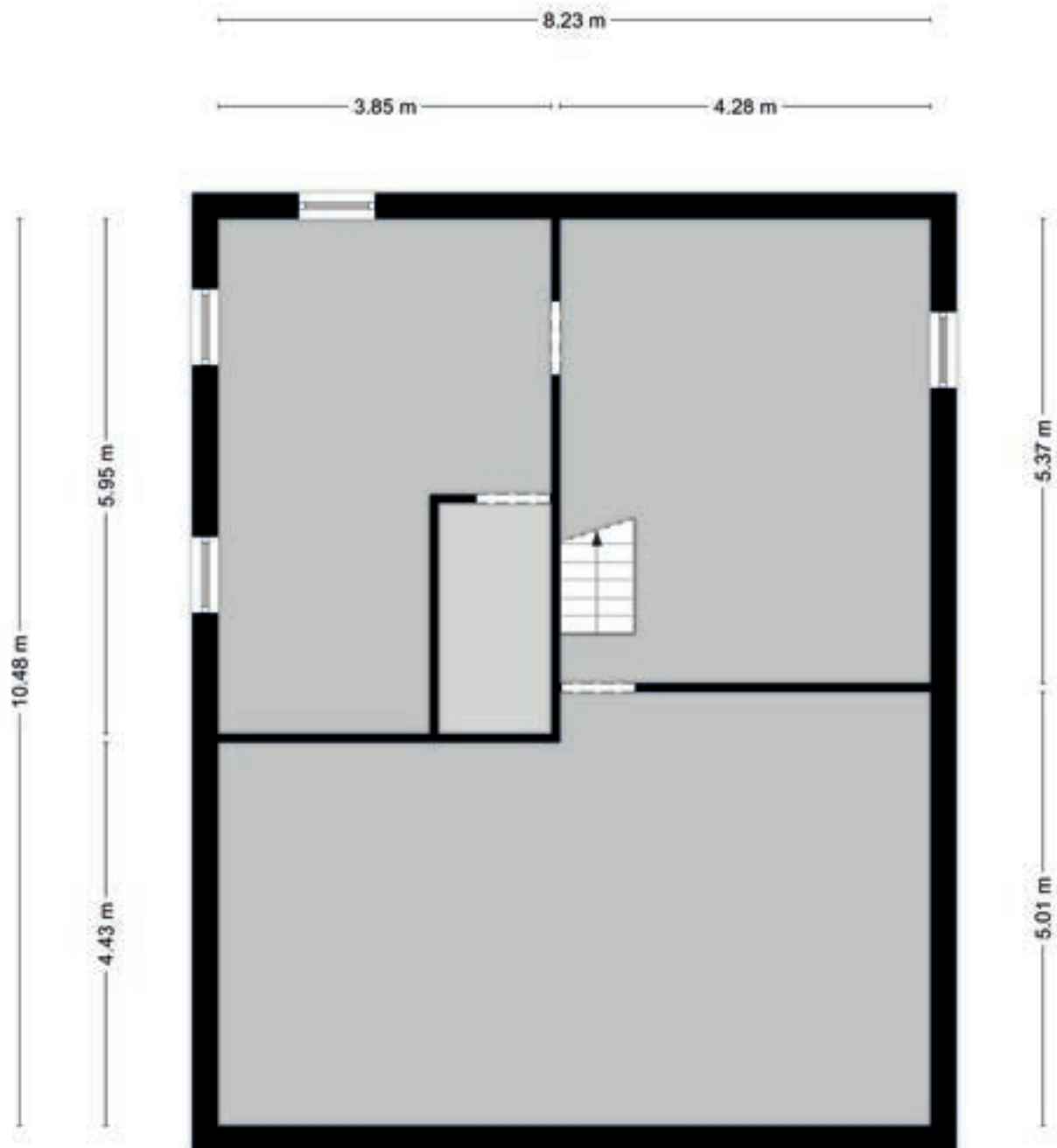
Eerste verdieping bedrijfswoning 103



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

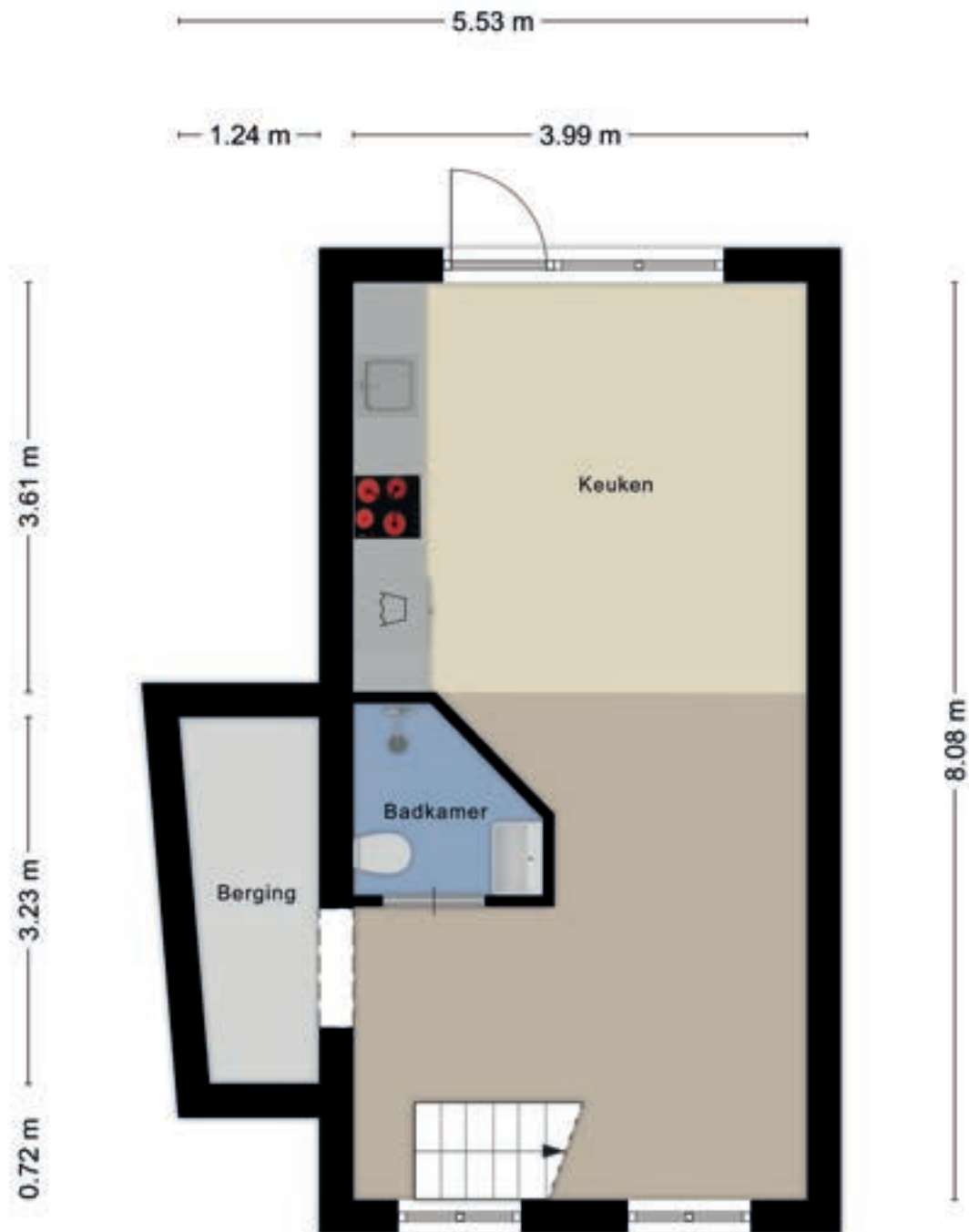


### Kelder bedrijfswoning 103



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

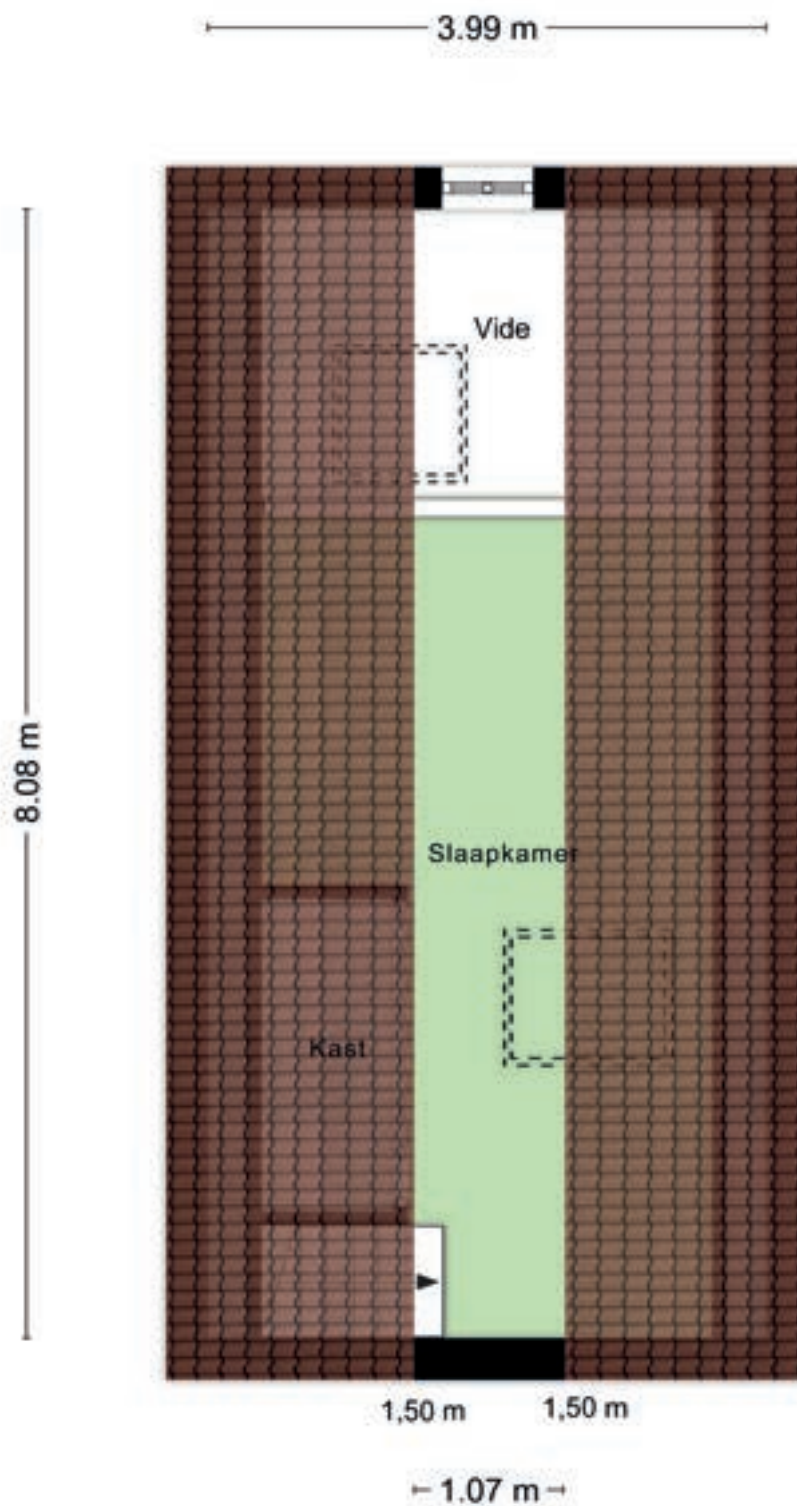
Begane grond 103 A



0.77 m

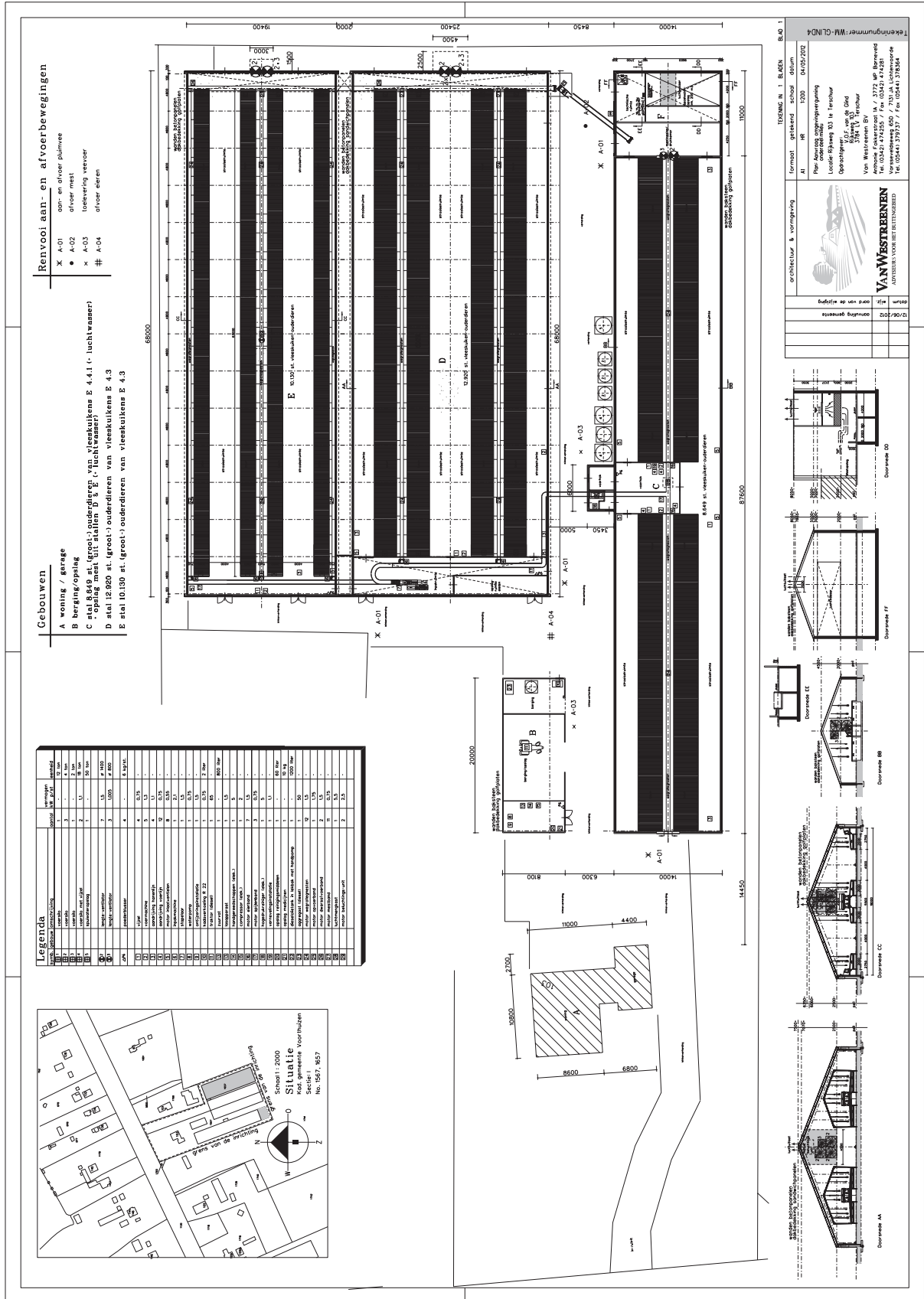
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping 103 A



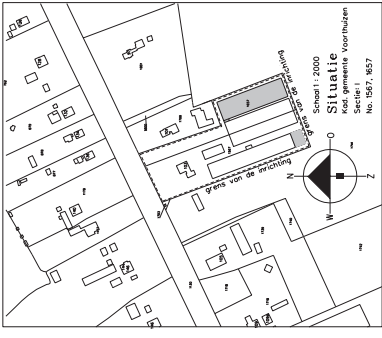
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Plattegrond stallen



**Legenda**

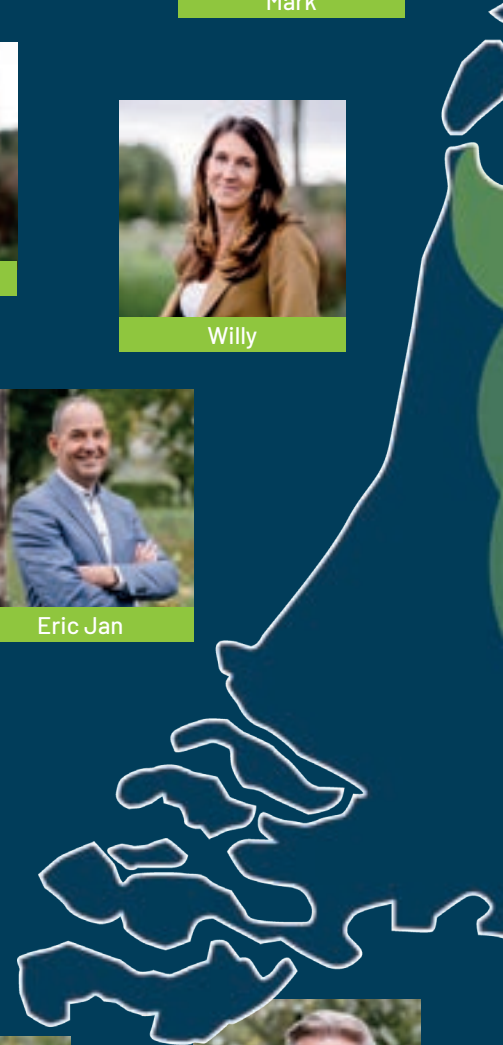
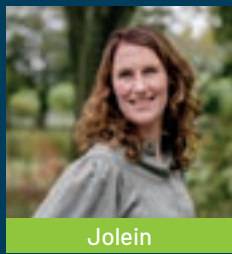
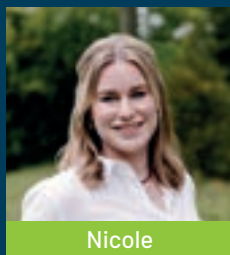
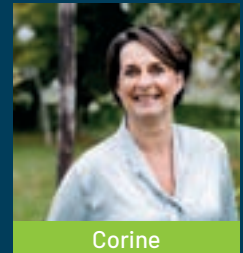
Symbol	Betekenis
1	Wand
2	Wand met deur
3	Wand met raam
4	Wand met raam en deur
5	Wand met raam, deur en balkon
6	Wand met raam, deur en balkon met trap
7	Wand met raam, deur en balkon met trap en lift
8	Wand met raam, deur en balkon met trap, lift en liftschacht
9	Wand met raam, deur en balkon met trap, lift, liftschacht en liftschacht
10	Wand met raam, deur en balkon met trap, lift, liftschacht en liftschacht met balkon
11	Wand met raam, deur en balkon met trap, lift, liftschacht en liftschacht met balkon en lift
12	Wand met raam, deur en balkon met trap, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift en liftschacht
13	Wand met raam, deur en balkon met trap, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht
14	Wand met raam, deur en balkon met trap, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon
15	Wand met raam, deur en balkon met trap, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon en lift
16	Wand met raam, deur en balkon met trap, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift en liftschacht
17	Wand met raam, deur en balkon met trap, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht
18	Wand met raam, deur en balkon met trap, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon
19	Wand met raam, deur en balkon met trap, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon en lift
20	Wand met raam, deur en balkon met trap, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift en liftschacht
21	Wand met raam, deur en balkon met trap, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht
22	Wand met raam, deur en balkon met trap, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon en lift
23	Wand met raam, deur en balkon met trap, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift en liftschacht
24	Wand met raam, deur en balkon met trap, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht
25	Wand met raam, deur en balkon met trap, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon en lift
26	Wand met raam, deur en balkon met trap, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift en liftschacht
27	Wand met raam, deur en balkon met trap, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht
28	Wand met raam, deur en balkon met trap, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon en lift
29	Wand met raam, deur en balkon met trap, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift en liftschacht
30	Wand met raam, deur en balkon met trap, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon, lift, liftschacht en liftschacht met balkon en lift



**Van Westeren**  
 architectuur & vormgeving  
 Van Westeren BV  
 Ambone Eksterdijk 4 / 3772 AP Barneveld  
 Telefoon 0375 371311  
 Fax 0375 371312

**TEKENING N. 1. B.4025** Blad 1  
 Formaat: getekend schaal datum  
 A1 HR 1:500 04/09/2002  
 Plan: Aanbouw opslagruimte  
 Locatie: Sluisweg 33 te Terheul  
 Opdrachtgever: [naam]  
 Opdracht: [naam]





Wij staan voor u klaar bij aankoop, verkoop en taxaties.



Marco



Margreet



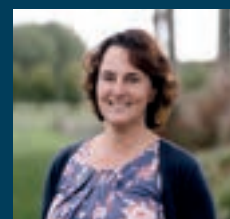
Johan



Wina



Davine



Isolde



Moniek



Thijs



Janny



Joop



Jeroen



Isabelle



Gerard



Herbert



Een uitgestrekt werkgebied met een duidelijke focus

vastgoed  
in't groen

**Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

**Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als men in onderhandeling is?**

De makelaar mag doorgaan met bezichtigen tot het moment dat de koop is gesloten. De makelaar is wel verplicht te melden dat de verkopende partij in onderhandeling is.

**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoper kan ook besluiten de vraagprijs te verhogen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

**Wat is een bankgarantie / waarborgsom?**

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper is het gebruikelijk om overeen te komen, dat de koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een bankgarantie stelt voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet zal nakomen.

In plaats van een bankgarantie te stellen kan de koper een waarborgsom storten. Het is gebruikelijk en verstandig om een eventuele waarborgsom te storten bij de notaris. Als de koper als consument koopt, mag de waarborgsom of de bankgarantie op grond van de wet vaak niet hoger zijn dan 10% van de koopsom.

**Wat zijn ontbindende voorwaarden?**

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop te annuleren.





**VSO**

vastgoed  
in't groen