



De Koning & Witzier

Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige



LANGERAK, Melkweg 2

**Melkveebedrijf bestaande uit vrijstaande woning,
ligboxenstal met 154 boxen, hooiberg, mestsilo, 2 sleufsilos,
diverse percelen grasland. Totaal oppervlakte 29.80.80 ha.**

Partner voor boeren!

Ons bedrijf bestaat meer dan 60 jaar! Vele boeren hebben we in deze jaren mogen bijstaan. Voor verkoop of aankoop, een bedrijfsverplaatsing, emigratie, onteigening, taxaties, advisering hebben velen een beroep op ons gedaan. We zijn gegroeid in een rol die meer is dan alleen makelaar of onteigeningsdeskundige.

Naast en tijdens ons makelaarswerk adviseren wij agrarische ondernemers bij tal van strategische beslissingen. De meesten van ons zijn boerenzoon, hebben een agrarische opleiding en brede werkervaring bij aanverwante bedrijven in de agrarische sector. Hierdoor hebben we kennis, zijn we betrokken en weten we wat er op u afkomt. Door de jaren heen zijn wij meer en meer 'partner voor boeren' geworden. Als het gaat om zaken doen is de beste deal voor onze cliënt het hoogste doel. Wat de beste deal is? Dat leggen wij graag persoonlijk, geheel vrijblijvend, aan u uit!



Situering

Melkveebedrijf bestaande uit vrijstaande woning, ligboxenstal met 154 boxen, hooiberg, mestsilo, 2 sleufsilo's, diverse percelen grasland aaneengesloten achter de boerderij.

Dit melkveehouderijbedrijf is gelegen in de driehoek van de grote steden Rotterdam, Utrecht en Breda, welke allen binnen 30 minuten bereikbaar zijn. Met vrij polderzicht is dit een geweldige kans als u landelijk maar niet afgelegen wilt wonen.

Voor de dagelijkse voorzieningen kunt u terecht in diverse naburige dorpen, zoals Nieuwpoort of Groot-Ammers. Voor de stadse voorzieningen, zoals uitgebreid winkelaanbod, bioscoop, theater en de vele restaurants en andere horeca zijn ook historisch Gorinchem, Zilverstad Schoonhoven en modern Nieuwegein dichtbij.



Woonhuis

Het woonhuis is gebouwd in 1973/2006

Afmeting: 11.50 x 8.00 meter = 92 m²
Aanbouw: 11.50 x 2.50 meter = 28.75 m²
Woonoppervlakte: 177 m²
Inhoud: ca. 565 m³

Gebouwd van steen, spouwmuur, hardhouten kozijnen met dubbele beglazing.
De woning heeft een betonnen begane grondvloer en een houten verdiepingsvloer.

Indeling begane grond:

Hal met entree, kantoor, badkamer met ligbad, douche, wastafel, toilet. Bijkeuken met CV opstelling (bouwjaar 2004), wasmachine aansluiting en achteruitgang naar buiten.
Woonkeuken: 5.32 x 3.40 meter = 18 m²

Woonkamer: 6.50 x 4.15 meter = 27 m²
Kinderkamer

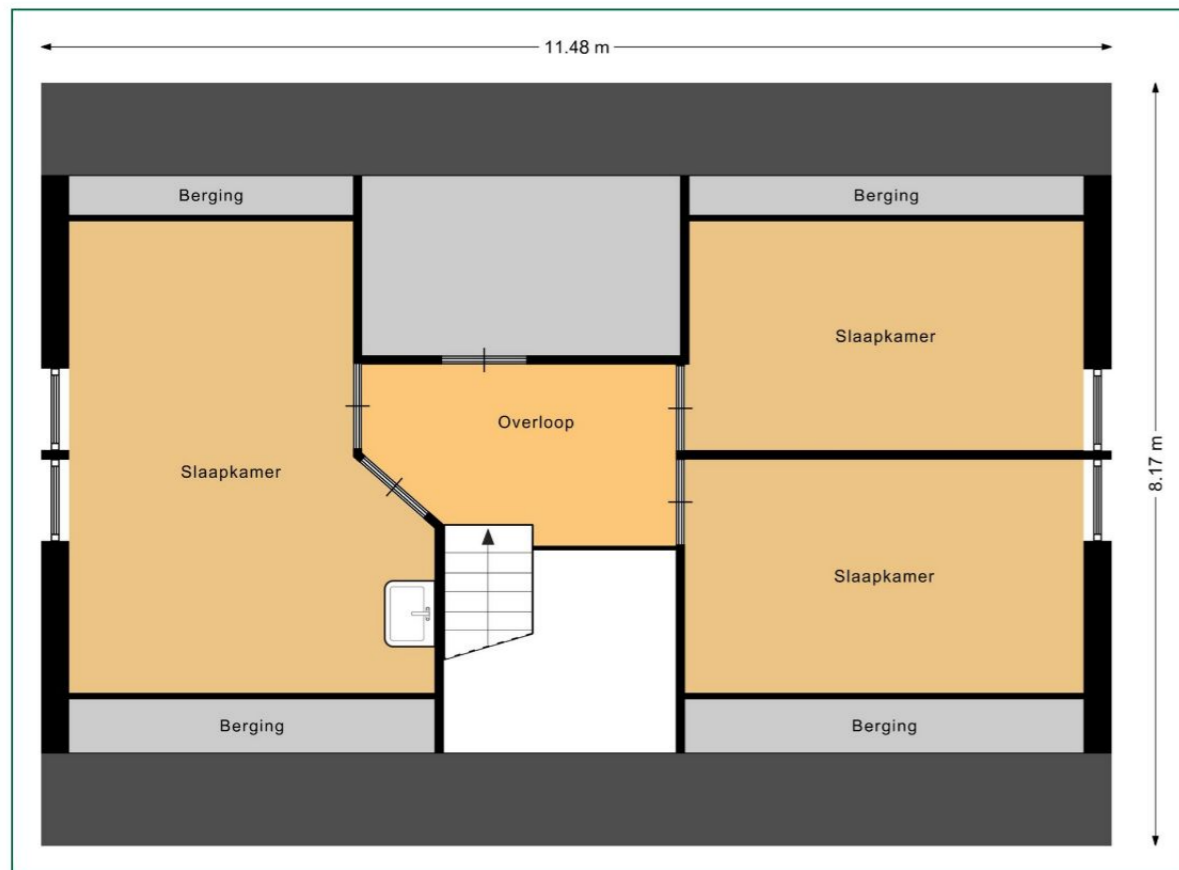
Indeling verdieping:

Verdieping: overloop met 4 slaapkamers.





Begane grond



Verdieping



Gebouwen

Ligboxenstal:

Bouwjaar 1972, gebouwd van hout
 Afmeting: 36 x 22 meter = 792 m²

Verbreiding: bouwjaar 1991
 Afmeting: 23 x 6.30 meter = 145 m²

Verlenging: bouwjaar 2008, gebouwd van steen
 Afmeting: 30.36 x 14.75 meter = 447.81 m²

Capaciteit totaal 154 boxen, 98 boxen in de stal met verbreiding en 56 boxen in de verlenging.
 Oorspronkelijk gedeelte voorzien van mestschuif.
 Het verlengde gedeelte voorzien van een roostervloer en onderkelderd.

Ca 650 m³ mestopslag,
 3 kelders waarvan 1x 100 m³ en 2x 275 m³ (2008, gestorte wanden).





Werktuigenloods

Afmeting: 20 x 14 meter = 280 m²



Tanklokaal, berging

Afmeting: 10 x 20 meter = 200 m²



Melkstal,

Melkstal: 2 x 6 stands

Diversen

Sleufsilos:

Niet onderheid
Afmeting: 17 x 5.10 meter = 87 m²

Sleufsilos:

Onderheid
Bouwjaar 2008
Afmeting: 35 x 8 meter = 280 m²

Mestsilos:

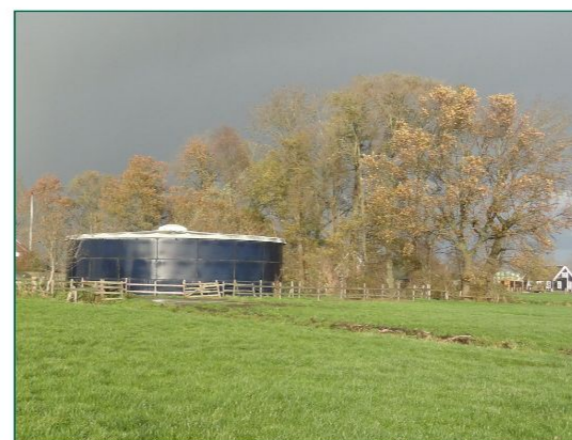
Bouwjaar 1988
Diameter: 16 meter
Inhoud: ca. 860 m³
Gebouwd van stalen wand met dak. Nog wel goedgekeurd, opnieuw nodig voor september 2024.
Niet meer perfect. Op dit moment geheel 'dicht'.

Hooiberg:

Matige staat, ca. 100 m²

Ondergrond woning en tuin ca. 1.500 m²

Ondergrond bedrijfsgebouwen en erf ca. 8.500 m²





Grasland

13 percelen grasland gelegen recht achter de gebouwen

Oppervlakte: 28.80.80 ha
Kaveldiepte: ca 700 meter
Kavelbreedte ca. 425 meter



Kadastrale gegevens

| Gemeente | Sectie | Nummer | Oppervlakte |
|------------------|--------|--------|--------------------|
| Huiskavel | | | |
| Langerak | F | 287 | 00.64.50 ha |
| Langerak | F | 288 | <u>29.16.30 ha</u> |
| Totaal | | | 29.80.80 ha |



→ = inrit





Bestemming

Het object is gelegen buiten de bebouwde kom van Langerak in het bestemmingsplan Buitengebied Liesveld, onherroepelijk vastgesteld door de gemeente Molenwaard 26 maart 2013.

Bestemming is agrarisch. Het grootste gedeelte van het bouwblok en de huiskavel heeft dubbelbestemming waarde archeologie-8, gebiedsaanduiding milieuzone - stiltegebied.

Planologisch bouwblok:

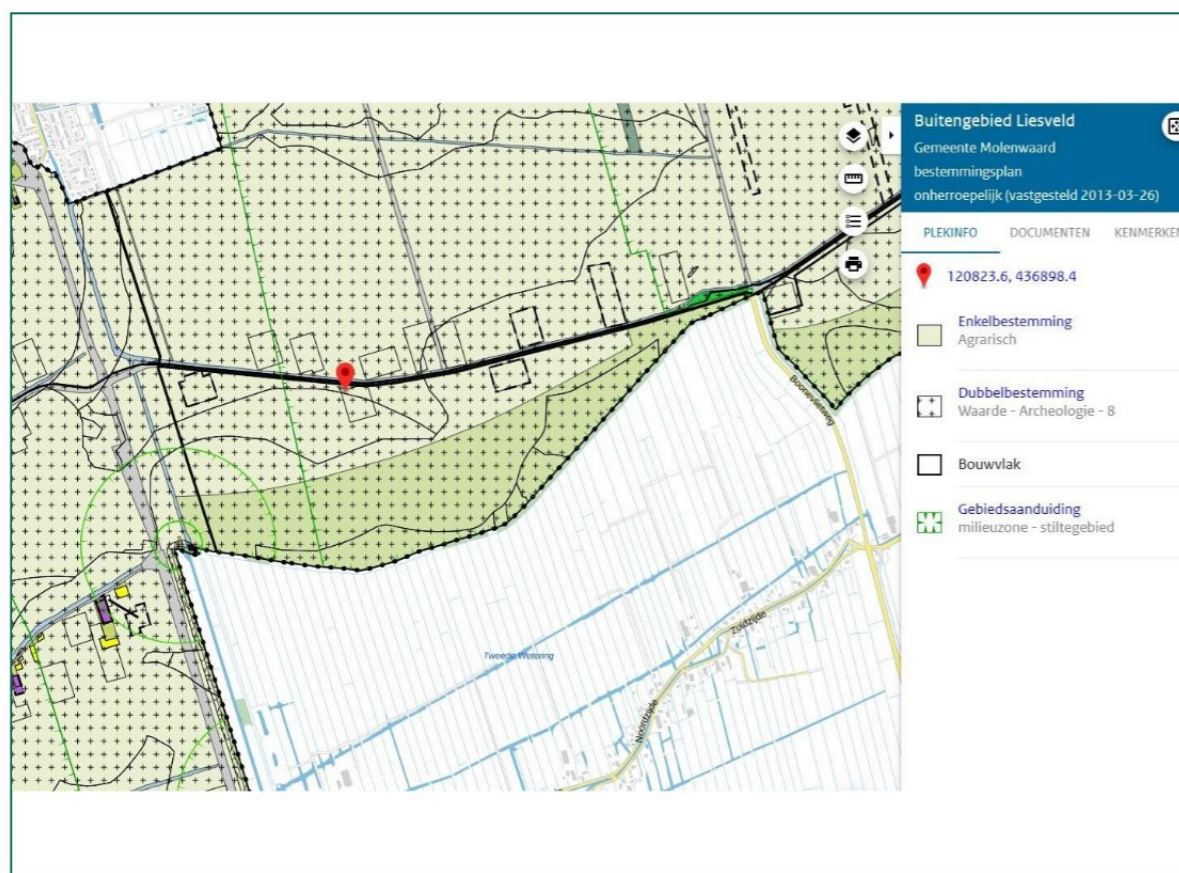
Lange zijde 161 meter, korte zijde 120 meter, breedte 114 meter

Totaal ca 16.000 m²

Artikel 3.7 Bestemmingsplan geeft mogelijkheden voor niet agrarische bedrijven vervolg functies tot een max. van 500 m² voor bedrijven in categorie 1 en 2.

Artikel 3.7.5 geeft de mogelijkheid voor de ruimte voor ruimte regeling, zou twee extra woningen kunnen zijn i.p.v. de schuren en stallen die er nu staan.

Zie voor meer informatie het www.ruimtelijkeplannen.nl



Planologisch bouwblok



Overig



Nutsvoorzieningen

Water, elektra 220/380, propaangas, een verbeterde septic tank, geen gemeentelijke riolering, glasvezel, telefoon

Milieuvergunning:

Binnen 50 meter vanaf het bouwblok geen woningen van derden. AMvB melkveehouderij is van toepassing.



NB vergunning:

Er is voor het bedrijf geen officiële NB-vergunning.

Er is wel een melding inzake de PAS. Er is beoordeling geweest van de pasmelding.

Omgevingsdienst Haaglanden heeft namens de Provincie Zuid-Holland bij schrijven 6 november 2023 bevestigd dat op deze locatie 90 stuks melk- en kalfkoeien en 18 stuks jongvee gehouden mogen worden.

Dit komt overeen met 1249 kg NH3.



Samenvatting:

- Woonhuis inhoud ca. 565 m³
- Stallen en schuren ca. 2.050 m²
- Ca. 1.600 m² ABC dak
- Ca. 28.80.80 ha. grond, compact beschikbaar



Hoofdpijnen bij de verkoopprocedure

1. Bezichtiging en onderhandeling uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen, et cetera zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door De Koning & Witzier opgestelde koopovereenkomst door alle partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door alle partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding et cetera af te zien van een transactie.
3. Bij een in de onderhandeling gemaakt financieringsvoorbehoud dat door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van maximaal 4 weken. Een beroep op het financieringsvoorbehoud is alleen geldig indien koper tijdig een schriftelijke afwijzing overlegt.
4. Bij objecten van 15 jaar of ouder zal de zgn. 'ouderdomsclausule' in de koopakte worden opgenomen.
5. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij de notaris een waarborgsom ten bedrage van 10 % van de koopsom gestort, of een onvoorwaardelijke bankgarantie van een Nederlandse bank overlegd.
6. Eventuele plattegronden, tekeningen, schetsen, aantallen en dergelijke zijn slechts indicatief. De informatie (ook die in deze brochure) is geheel vrijblijvend, ook aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.
7. Het jacht- en/of visrecht kunnen zijn verhuurd.
8. Het risico op een eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging gaat over op de koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van onroerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom. Koopsommen zijn exclusief BTW.

N.b. Genoemde hoofdpijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn;



Oplevering:

In overleg voorjaar 2024/medio 2024 – feitelijk en juridisch
De mest op het bedrijf, geproduceerd tot 1 april 2024, dient op de grond geplaatst te worden.

Vraagprijs/prijsindicatie op aanvraag

Gebouwen met 10.000 m²
Losse grond prijsindicatie per ha.


De Koning & Witzier
Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige

De Koning & Witzier Makelaars

Oosteinde 32, 3466 LB Waarder
Telefoon: 0348-502 224

www.koningwitzier.nl

Uw makelaar



Albert de Koning
0653 221 088
a.dekoning@koningwitzier.nl

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.



De Koning & Witzier

Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige

Oosteinde 32. 3466 LB Waarder
T 0348-502 224
E info@koningwitzier.nl

Westwal 34, 4141 AP Leerdam
T 0345-599 394
E leerdam@koningwitzier.nl

www.koningwitzier.nl



Vrijblijvende aanbieding:

Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door De Koning & Witzier Makelaars opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.