



De Koning & Partners

Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige



Hekendorp, Opweg 1

Veehouderijbedrijf bestaande uit woonhuis, ligboxenstal, 2 loodsen,
ruwvoeropslag, erf en diverse percelen grasland.
Totaal groot 30.18.40 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

De boerderij is gelegen aan de Opweg te Hekendorp, in het landelijke buitengebied van de gemeente Oudewater.

De boerderij bevindt zich in het karakteristieke Groene Hart en wordt omgeven door het open polderlandschap, agrarische bedrijven en landelijke bebouwing.

Ondanks de rustige en landelijke ligging zijn diverse plaatsen goed bereikbaar. Voor de dagelijkse voorzieningen bevinden Oudewater, Driebruggen, Haastrecht en Gouda zich op korte afstand.

Via de provinciale wegen zijn onder andere Gouda, Woerden en Utrecht goed bereikbaar. Ook de aansluitingen op de A12 en A20 bevinden zich op relatief korte afstand, waardoor de Randstad en andere delen van het land goed bereikbaar zijn.



Woonhuis

Het woonhuis is gebouwd in 1978.

Afmeting: 12.05 m x 8.46 m

Woonoppervlakte: ca 175 m²

Inhoud ca. 700 m³

Gebouwd van steen spouwmuur, hardhouten kozijnen met dubbelgals.

De woning is de laatste jaren gerenoveerd en technisch aangepast qua verfwerk, CV leidingen en dat soort zaken. Dak, spouw en vloer zijn geïsoleerd.

Woonhuis heeft energielabel C.

Indeling

Begane grond: Entree, toilet, meterkast, trap naar de verdieping, woonkamer, keuken, slaapkamer met inbouwkast, badkamer met douche, berging.

Verdieping: Overloop, vier slaapkamers, balkon, toilet.





Sfeerimpressie
van de woning





Gebouwen

1. Ligboxenstal

Bouwjaar: 1978; 2013 aangepast

Afmeting: 38.16 m x 20.10 m

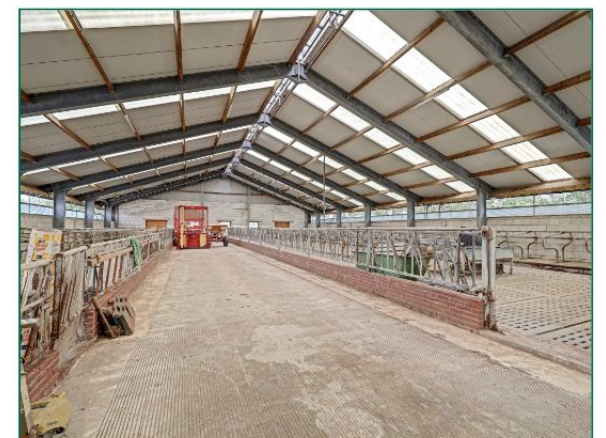
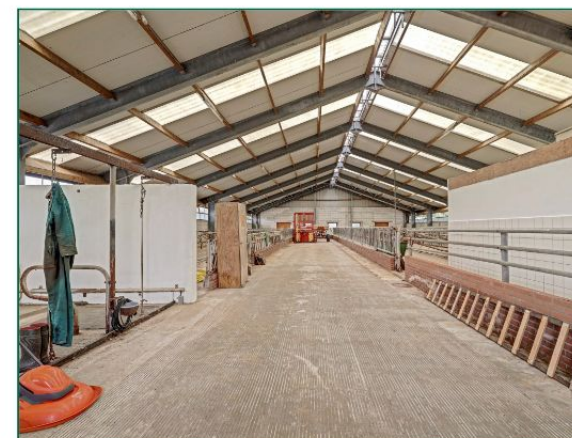
Nokhoogte: 7.05 m

Muurplaat hoogte: 3.25 m

Inrijdeuren: 4 m breed, 3,50 m hoog
Gebouwd van steen, spouwmuur, geïsoleerd damwandprofiel dak.

De stal beschikt over 65 ligboxen. Hoewel deze de afgelopen jaren niet actief zijn gebruikt, zijn de ligboxen in de stal gehandhaafd met het oog op het behoud van de rechten die samenhangen met de NB-vergunning.

Geheel onderkelderd m.u.v. voergang met opslag. Ca. 1.250 m³. Onder de stal en onder de sleufsilo.



Gebouwen



2. Loods 1

Bouwjaar: 1980
Afmeting: ca. 20 m x 12 m = 240 m²
Inrijhoogte: voor 4 meter
Muurplaathoogte: achter 2,60 meter

Gebouwd van stalen spanten, houten-, stalen wanden, damwandplaten dak.
Stelcon platen vloer.



3. Loods 2

Bouwjaar: 2021
Afmeting: 24.10 m x 4.94 m
Muurplaathoogte: 260 meter

Deze loods was van oorsprong een sleufsilo waar een overkapping over gemaakt is van stalen spanten met damwandprofiel wanden en dak.

Vergunning is verleend d.d. 15 december 2015 voor afmeting 26.6 m x 6 m = 159.6 m²



Erfperceel

Ca. 5.000 m².

Verhard erf met stelconplaten.

Twee inritten. Aan de voorzijde een privé-inrit en aan de achterzijde een bedrijfsinrit.



Loods 1



Loods 2

6 kavels breed

Breedte: van 30 tot 70 meter

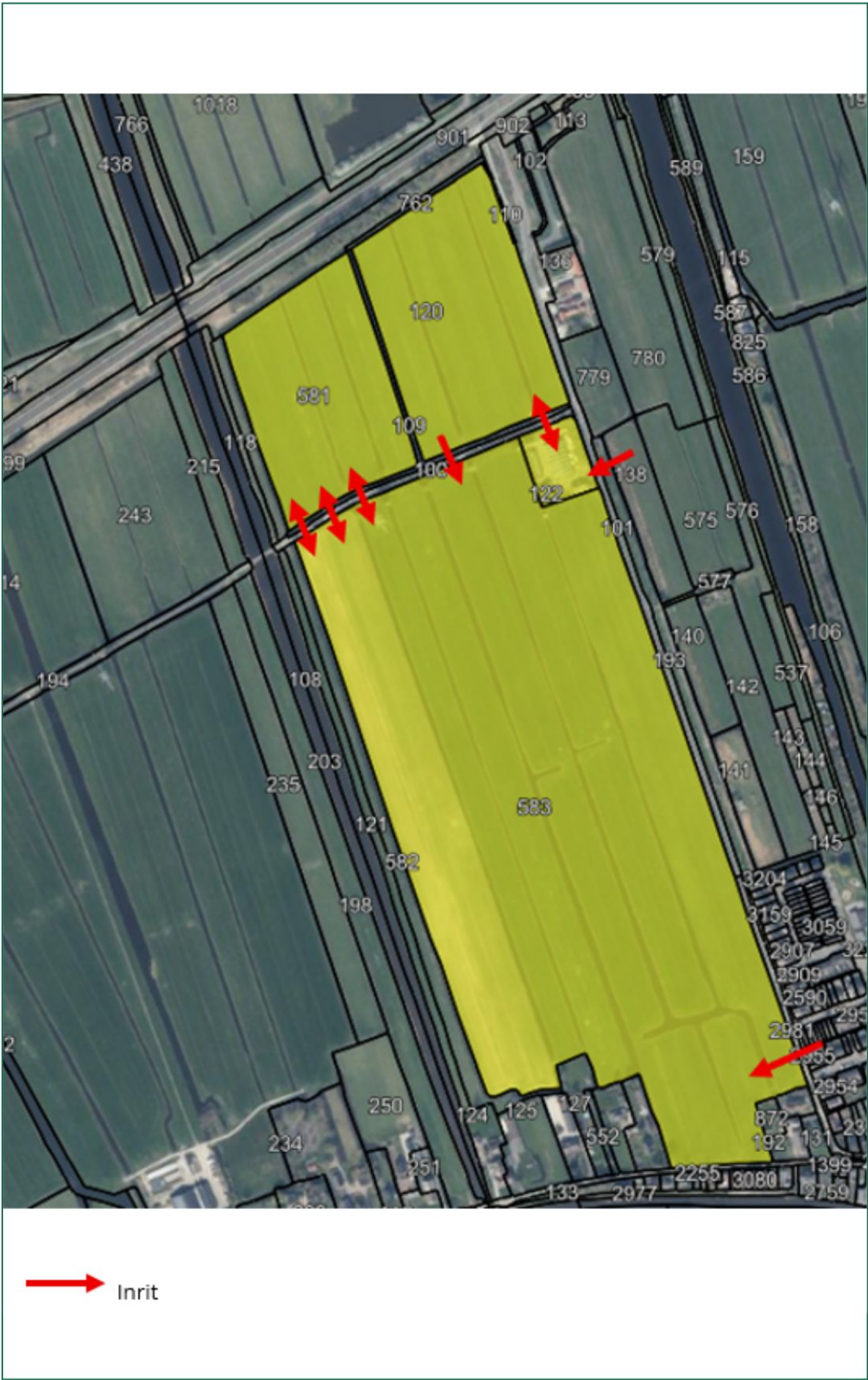
De huiskavel heeft nabij de bebouwde kom van Hekendorp op de Opweg één uitrit en bij de Tiendweg 4 uitritten.

De overzijde van de weg zijn 4 uitritten op de Tiendweg.

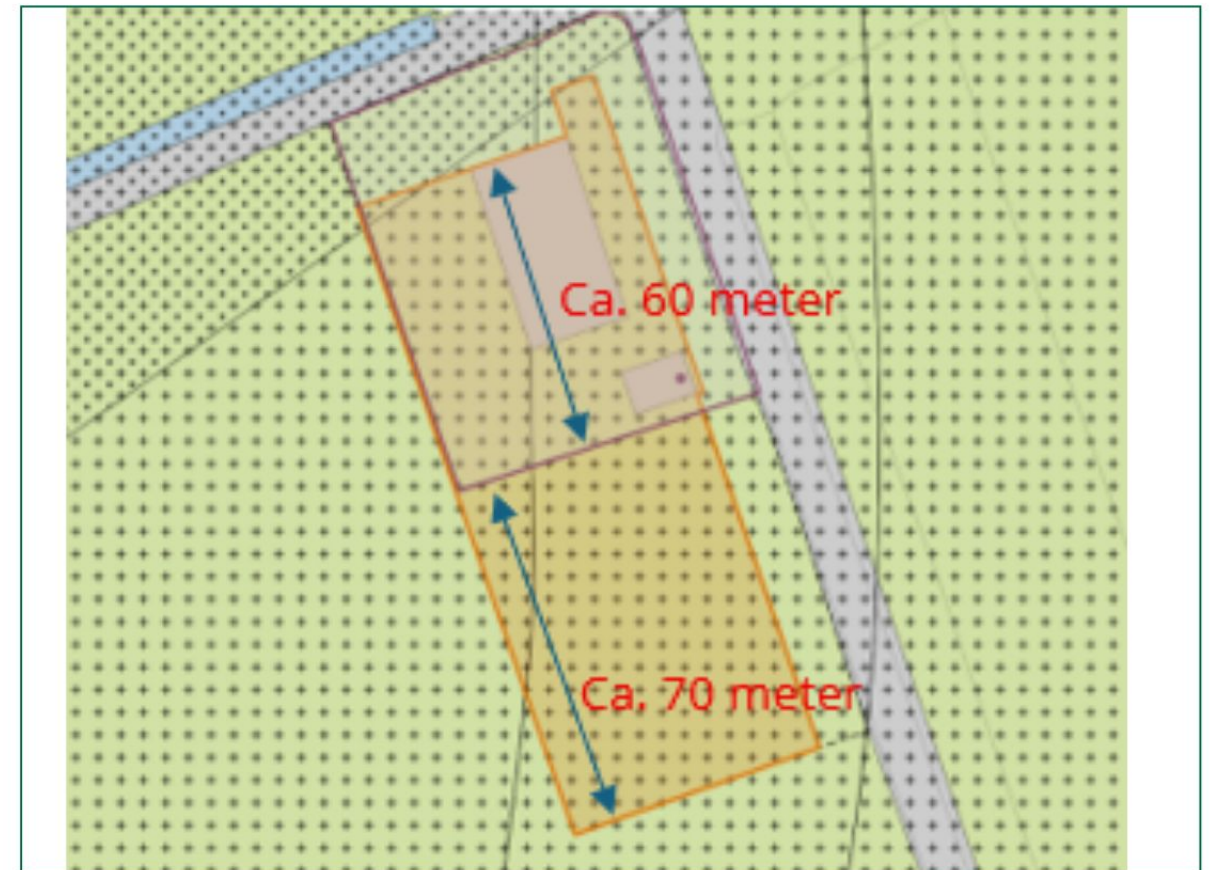
Huiskavel is een kleigrond. De percelen aan overzijde vallen onder de categorie Veengrond.

Kadastraal bekend

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte ha	RvK-last	Jaar
Hekendorp	C	120	04.12.65	€ 292,68	2035
Hekendorp	C	122	00.49.75	€ 35,28	2035
Hekendorp	C	581	03.40.05	€ 240,86	2035
Hekendorp	C	583	22.15.95	€ 1.550,77	2035
Totaal			30.18.40	€ 2.119,59	



Bestemmingsplan



Het object is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk gebied Hekendorp Papekop, onherroepelijk vastgesteld door de gemeente Oudewater d.d. 18 oktober 2026.

Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden.

Dubbelbestemming: Leiding hoogspanningsverbinding, Waarde – Archeologie 3, Waarde – Archeologie 6.

Bouwaanduiding: Specifieke bouwaanduiding – bouwwerken geen gebouwen zijnde.

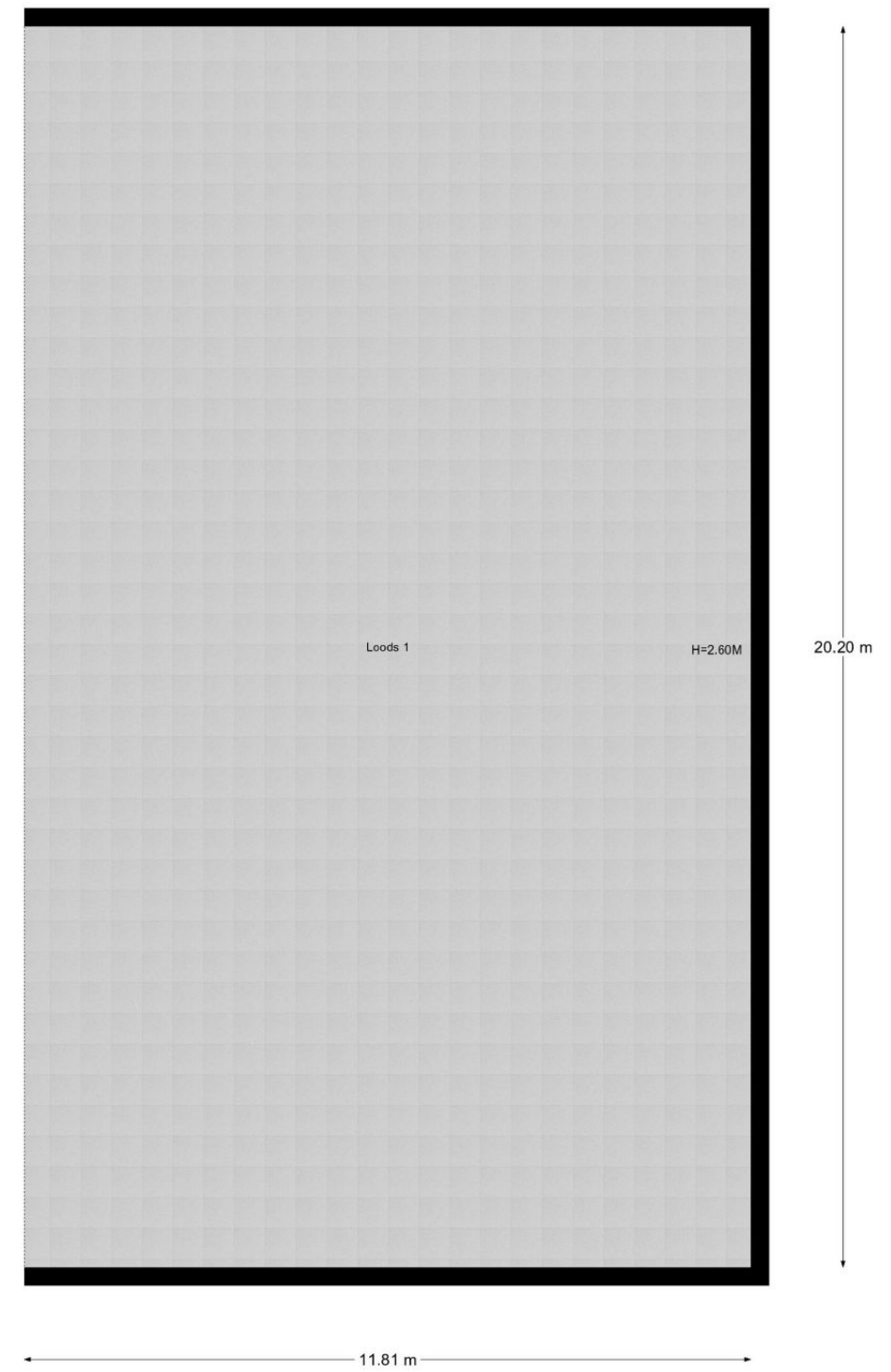
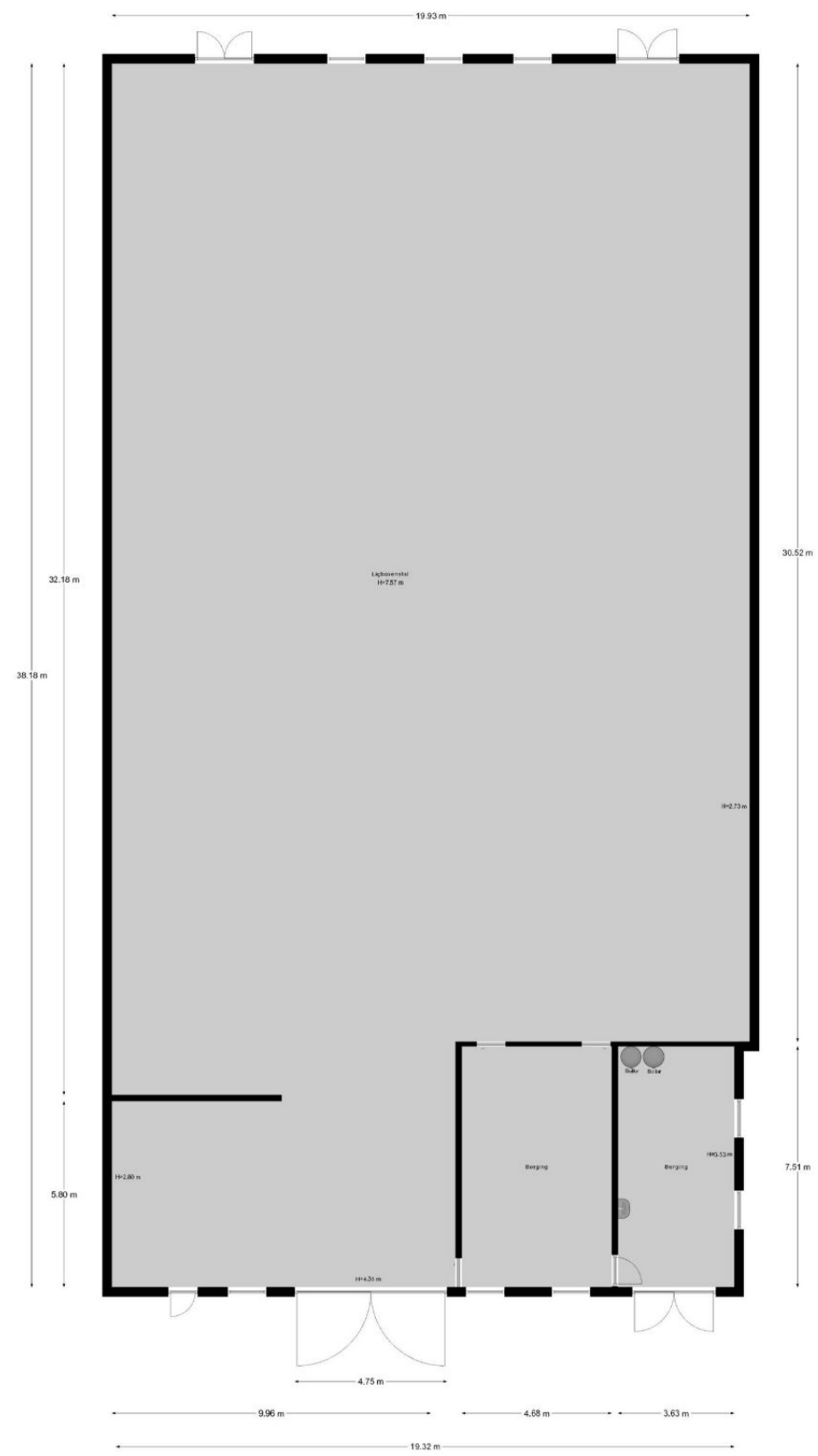
Lengte bouwblok wat bebouwd is, nu tot en met de woning/loods is ca. 60 meter.
Er is nog ca. 70 meter bouwblok aan de voorzijde beschikbaar.

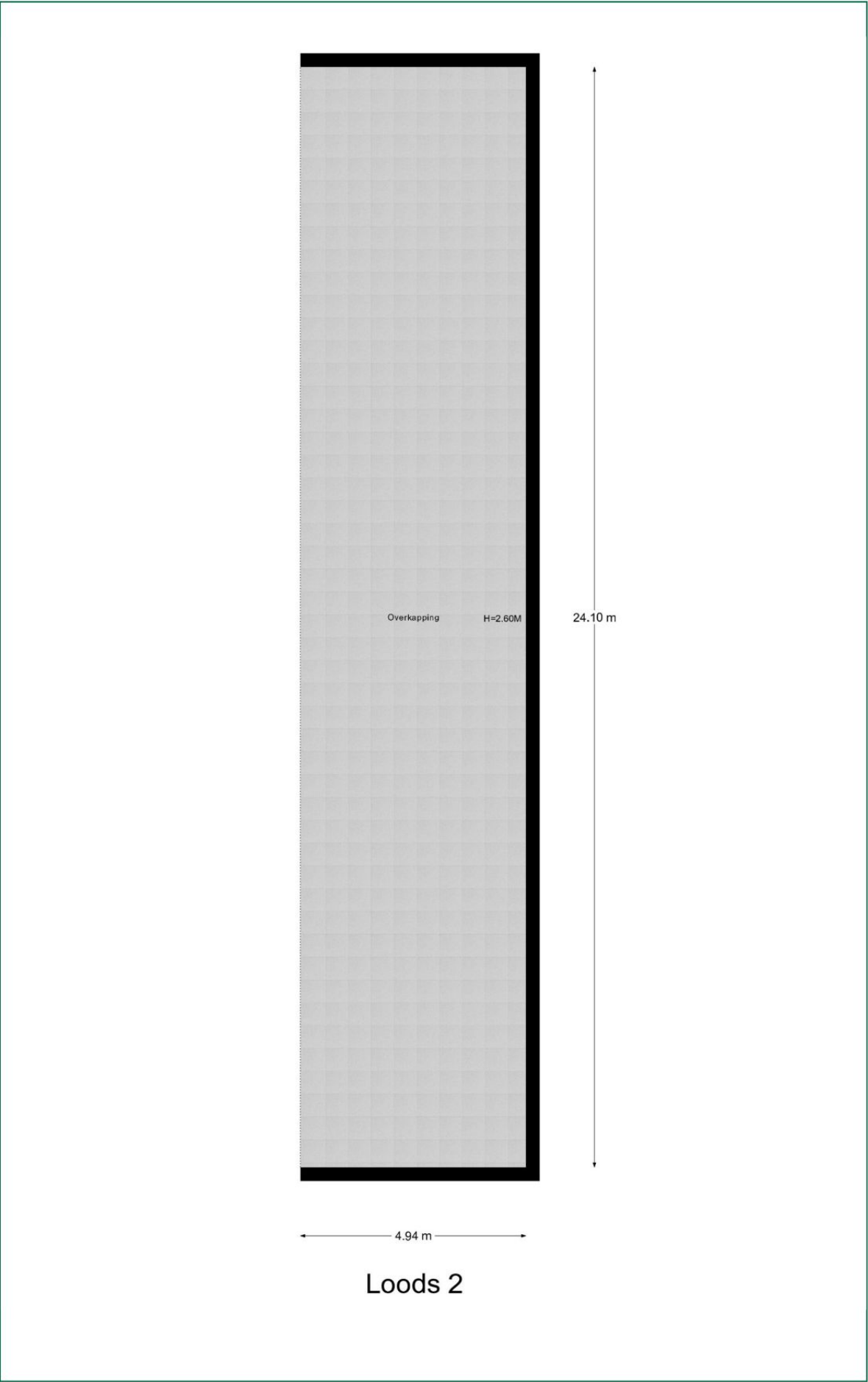
Tevens is het zo dat de gemeente en de provincie Utrecht in een structuurplan een uitbreiding van de kern Hekendorp hebben opgenomen waar ca. 4 à 5 hectare grond mee gemoeid is. De voortgang van dit dossier is niet heel groot.

Zie voor meer informatie: het omgevingsloket- regels op de kaart.









Overig

Nutsvoorzieningen

Elektra 220/380, water, aardgas, gemeentelijke riolering, kabel, vaste telefoon.

Funderingsrisico

Niet verhoogd (A, B, C)
Bron: Brainbay (afgeleid van KCAF, www.kcaf.nl).

NB vergunning

Bron: Ontwerpbesluit en bekendmaking NB vergunning d.d. 20 september 2017 - Provincie Utrecht

Stal nr.	Stalsysteem (RAV-code)	Diercategorie	Aantal dieren	Emissiefactor per dier (kg NH3/jr.)	Emissie totaal (kg NH3/jr.)
1	A1.100	Melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar, overige huisvestingssystemen	65	13,0	845,0
	A3.100	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar, overige huisvestingssystemen	17	4,4	74,8
2	A3.100	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar, overige huisvestingssystemen	12	4,4	52,8
3	A3.100	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar, overige huisvestingssystemen	6	4,4	26,4
Totaal:					999,0

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 & Partners 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 afwijzingen 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. Mogelijk niet volledige Bestemmings- en Omgevingsplan informatie: Met ingang van 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet van toepassing. Het streven van de overheid is om de geëigende website hiervoor, te weten www.omgevingsloket.nl (onder andere 'regels op de kaart') omstreeks 2032 gevuld te hebben met alle informatie. Tot die tijd kunnen er derhalve voor u en voor ons als makelaar hiaten zijn in de beschikbare informatie. Hierom geldt ons uitdrukkelijke advies om, voorafgaande aan een transactie, verbouw of nieuwbouw etcetera, bij een deskundige zoals een architect of stedenbouwkundige informatie in te winnen of uw plannen al dan niet te realiseren zijn. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onvolledigheid van deze bestemmingsplaninformatie.
10. 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;



Koopsom op aanvraag en is een prijsindicatie.

Het object wordt bij voorkeur in zijn geheel aangeboden. Een gedeeltelijke transactie is bespreekbaar, mits de totale opbrengst overeenkomt met de prijs die de opdrachtgever voor het complete object voor ogen heeft.

Totaal opbrengst is voor de verkoper niet onderhandelbaar.
Onderverdeling van de koopsom behoeft de goedkeuring van de verkoper.

Oplevering

1 april 2027


De Koning & Partners
Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige

De Koning & Partners

Oosteinde 32, 3466 LB Waarder
Telefoon: 0348-502 224
www.koningp.nl

Uw makelaar



Victor de Koning
0634 397 840
v.dekoning@koningp.nl



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

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

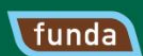


De Koning & Partners
Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige

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

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

www.koningp.nl



in business



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 & Partners 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.