



**LEYTEN &
VAN DER LINDE**
RENTMEESTER EN MAKELAARDIJ



Fruitteeltbedrijf

**Roodbeenweg 5
Dronten**

Partner voor boeren

Sinds 2002 behoren wij tot één van de toonaangevende agrarische makelaardijen in de Noordoostpolder en Flevoland. Vele (agrarische) ondernemers hebben we in deze jaren mogen bijstaan. Voor verkoop, aankoop, een bedrijfsverplaatsing, emigratie, onteigening, taxaties en 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/of 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 (agrarisch) ondernemers' 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!



Fruitteeltbedrijf

van in totaal 14.31.53 ha (143.153 m²) inclusief het erfperceel van 4.750 m².

Het erfperceel omvat een vrijstaand, uitgebouwd woonhuis, de oorspronkelijke fruitteeltschuur, een koelhuis met ULO koeling en een fustloods/berging. Het is gelegen aan de zuidwestkant van Dronten, op geringe afstand van de dorpskern.

Bijzonderheden:

- Zeer goed onderhouden woonhuis en bedrijfsgebouwen
- Woonhuis is uitgebouwd en voorzien van energielabel A
- Op geringe afstand van het dorp Solitair gelegen erfperceel
- Agrarische bestemming met functieaanduiding "fruitteelt"
- Uitbreiding erf is reeds opgenomen in het bestemmingsplan



Algemene informatie

Aangeboden:

Fruitteeltbedrijf, bestaande uit een erfperceel van 4.750 m² met een vrijstaand woonhuis van 163 m², een fruitteeltschuur van 117 m², een koelhuis van 930 m² voor ca 540 ton en een fustenloods/werktuigberging van 279 m².

Het erfperceel maakt deel uit van het kadastrale perceel Dronten B 2030 en is in volledig eigendom. De boomgaard op dit perceel in volledig eigendom is groot 02.31.53 ha. Het tweede deel, kadastraal bekend Dronten B 2029 is groot 11.52.50 ha. Dit deel is in tijdelijke erfpacht bij ASR tot 29-12-2044.

Zakelijk recht:

- Perceel Dronten B 2030 (erfperceel en deel boomgaard aan de kant Roodbeenweg) in volledig eigendom
- Perceel Dronten B 2029 (boomgaard) in tijdelijke erfpacht bij ASR Dutch Famland Custodian BV tot 29-12-2044

De erfpachtovereenkomst is op aanvraag beschikbaar

Canon:

De jaarlijkse canon is gekoppeld aan de regionorm en wordt telkens voor zes jaar vastgesteld, thans een bedrag van € 1.836,-/ha. Betaling is vooruit per 1 november en 1 mei.

Boomgaard:

Een appelboomgaard met aanplant van o.a. Elstar, Elrose, Exelentstar en Golden Delicious. De cultuurgrond is ook zeer geschikt voor akkerbouwmatig gebruik. Een schets van de aanplant is in deze brochure opgenomen.

Ontsluiting:

Vanaf de Roodbeenweg via het erfperceel en via twee dammen vanaf de Ottolanderlaan.

Energie label woonhuis:

Label A++++

Zonnepanelen:

200 panelen van 395 Wpiek, geplaatst in 2022, voor salderen/eigen gebruik

Bemestingswijzer:

Eurofins

Stroomaansluiting:

3 maal 80 Ampère

Vraagprijs:

Voor het complete bedrijf geldt een vraagprijs vanaf € 2.080.000,- k.k.

Fruitteeltbedrijf met akkerbouwwaardige grond





Omschrijving woonhuis

Woonoppervlakte: 163 m²

Inhoud: 550 m³

In opdracht van de toenmalige Domeinen in 1969 traditioneel gebouwd woonhuis. Metselwerk gevels, in spouw gebouwd en voorzien van een pannen gedekt zadeldak. Circa 2 meter uitgebouwd aan de zuidkant. **Energie label A++++**. Grotendeels voorzien van isolerende beglazing. Verwarming middels Remeha HR cv-combiketel uit 2020 en middels de **twee airco units** (*woonkamer en slaapkamers begane grond*).

Indeling:

Begane grond: hal/entree met trapopgang, toiletruimte, werkkast en provisiekast; gesloten keuken met meterkast en een moderne keuken in hoekopstelling, voorzien van inbouwapparatuur; L-vormige, uitgebouwde woonkamer; hoofdslaapkamer, ook met circa 3 meter uitgebouwd; logeerkamer/kantoor; inpandige badkamer.

Eerste verdieping: overloop met twee tuimelramen, knieschotten bergruimte, cv-ruimte en werkkast; 3e slaapkamer aan de voorzijde met vaste wastafel; 4e slaapkamer aan de achterzijde.

Erfperceel: Oppervlakte: 2.053 m²

Een solitair gelegen erf in volledig eigendom.

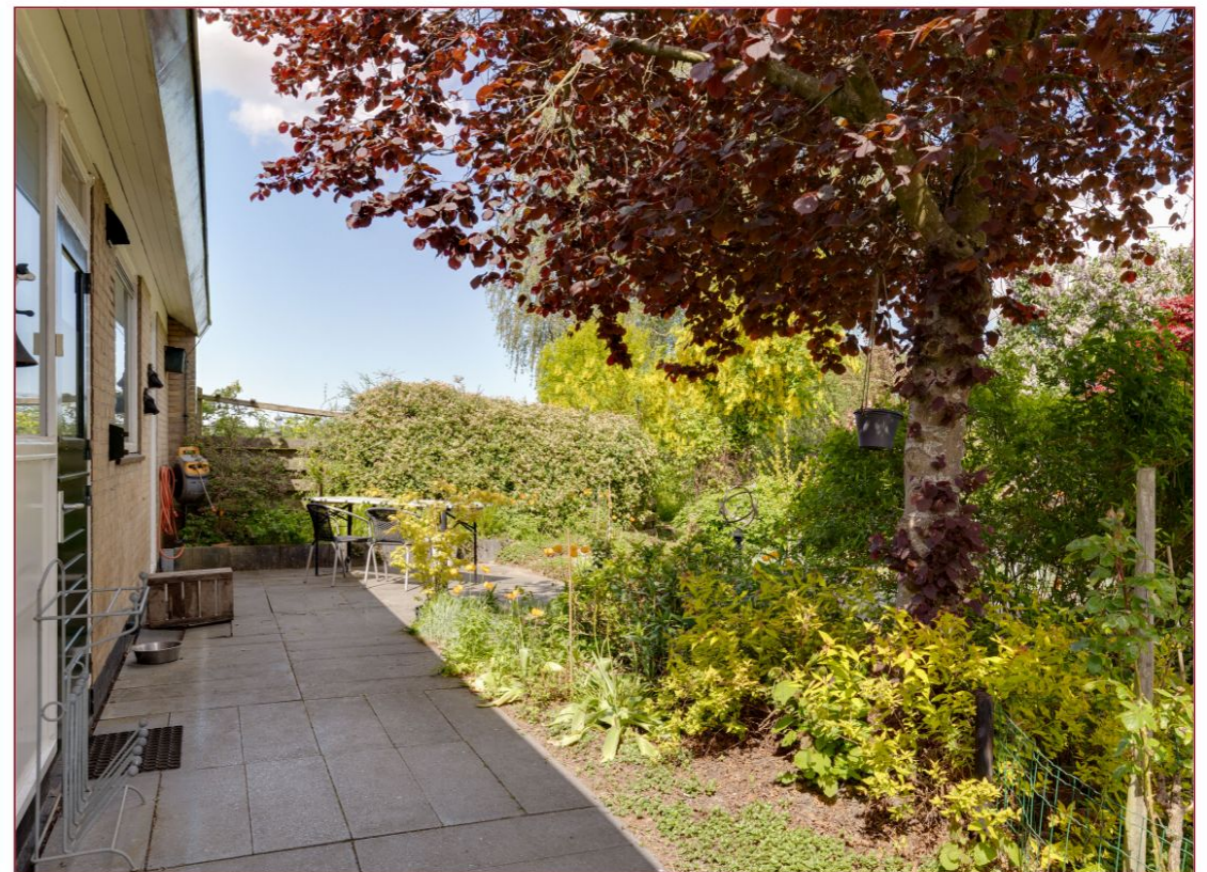
Het totale erfperceel, ook onderdeel van het perceel B 2030 heeft in het bestemmingsplan een oppervlakte van 4.750 m². De huidige eigenaar heeft een kleiner gedeelte in gebruik als erf en het overige deel is bij de boomgaard getrokken.













Omschrijving bedrijfsopstallen

Tuindersschuur:

Afmetingen: 9 x 13 meter
Oppervlakte: 117 m²

Gelijktijdig met de bouw van het woonhuis is in opdracht van de toenmalige Domeinen in 1969 de tuinderschuur gebouwd. Opgetrokken uit stalen spanten, metselwerk zijgevels, gepotdekselde houten achtergevel, een sandwichpanelen voorgevel en een sandwichpanelen zadeldak. In de voorgevel een elektrisch bedienbare overheaddeur van 3.80 x 3.80 meter en een loopdeur in de zijgevel. **De meterkast met 3 x 80 Ampère aansluiting is recent vernieuwd.** Als verharding zijn betonklinkers gelegd. De schuur is voor een gedeelte voorzien van een bergzolder. De tuinderschuur is in gebruik als werkplaats, opslag klein materiaal en werktuigberging.

Koelhuis:

Afmetingen: 30 x 31 meter
Oppervlakte: 930 m²

Het koelhuis is van het bouwjaar 1974 en vernieuwd in 2014. Opgetrokken uit stalen spanten, een onderheide betonvloer, sandwichpanelen gevels en een sandwichpanelen zadeldak. Inpandig is een autogarage met sectionaldeur en de machinekamer. In de zijgevel is een overheaddeur 4.00 x 4.00 meter. Voorin is de verwerkingsruimte en toegang tot de vijf koelcellen: vier van 120 ton en één van 60 ton. Het betreft een ULO (*Ultra Low Oxygen*) met als koelmiddel R 12. Een oude, maar nog steeds **doelmatige koeling**. Het koelmiddel is echter nog niet Freon-vrij en dient op termijn vervangen te worden.

Fustloods:

Afmetingen: 9 x 31 meter
Oppervlakte: 279 m²

Vast aan het koelhuis is gelijktijdig de fustloods gebouwd middels stalen spanten, betonvloer, sandwichpanelen gevels en een sandwichpanelen lessenaars dak. In de voorgevel een handbediende overheaddeur van 4.00 x 4.00 meter. In gebruik als (lege) fustloods en tevens werktuigberging.







Zonnepanelen:
Aantal: 200 stuks

In het voorjaar van 2022 zijn op het koelhuis 200 zonnepanelen geplaatst met een vermogen van 395 Wpiek.

De stroomopbrengst is voor eigen gebruik (bijvoorbeeld de airco van de woning) en het overige om te salderen. Uitgangspunt is een levensduur van 15 jaar en een restwaarde van € 0,-. Bij een stroomprijs van € 0,07/KWh, een bruto interest van 10 % en een looptijd van nog 10 jaar, is de jaaropbrengst van € 4.977,- contant gemaakt.

Energie label

Erfverharding:

Oppervlakte: 665 m²

De erfverharding van asfalt bestaat uit een ruime oprit en een plein voor- en naast de tuinderschuur. Een verharding met een goed vlakligging en afwatering.

Kavelpad:

Oppervlakte: 600 m²

In het midden van het bedrijf is eind jaren '60 een betonpad gelegd van 1.50 meter breed en circa 400 meter lang. In principe een redelijk pad, echter aan de smalle kant voor het gebruik met de hedendaagse machines.

Cultuurgrond:

Oppervlakte: 14 ha 52 a en 50 ca

Het object heeft 2,3 ha cultuurgrond in volledig eigendom en 11,5250 ha cultuurgrond in tijdelijke erfpacht bij ASR. Einddatum van het erfpachtrecht is **29 december 2044** (een looptijd van 19 teeltjaren). De canon is gelijkgesteld met de regionorm Flevoland en die bedraagt thans € 1.836,- ha/jaar. Aan het einde de termijn wordt het opnieuw in erfpacht aangeboden tegen de dan geldende voorwaarden of het wordt aangeboden in volledig eigendom tegen de dan geldende agrarische waarde.

Het betreft cultuurgrond van ca 40 % afslibbaar met een drainage op 12 meter. Vanaf 1969 in gebruik als boomgaard. Er is geen nachtvorstberegening aanwezig. De eigenaar heeft een appelboomgaard met een klein gedeelte Golden Delicious en verder een opstand met Excelentstar, Elstar en Elrosa, waarbij jaarlijks een gedeelte wordt geroid en opnieuw aangeplant. Naast het gebruik als boomgaard is de cultuurgrond ook zeer geschikt voor akkerbouwmatig gebruik.

De ontsluiting van de boomgaard is via het erfperceel Roodbeenweg 5 en er zijn twee dammen gelegd, in overeenstemming met ASR, vanaf de Ottolanderlaan aan het begin en aan het einde van het perceel in erfpacht. Aan de achterzijde gaat de boomgaard naadloos over in de boomgaard van de burens.

Energie label woningen

Registratienummer
710183379

Datum registratie
13-01-2026

Geldig tot
06-01-2036

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

A++++



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++	
2 Gevelpanelen	+/-	+	++	
3 Daken	+/-	+	++	
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen	+/-	+	++	
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	66850 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare energie

153,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Roodbeenweg 5
8251SE Dronten
BAG-ID: 0303010000637136

Detailaanduiding

Bouwjaar 1968
Compactheid 2,21
Vloeroppervlakte 166m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam P.F.T. Vereecken
Vakbekwaamheidsnummer 55151579

Certificaathouder
EP Certificatie B.V.

Inschrijfnummer EPG2020-54
KvK-nummer 87870258

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname



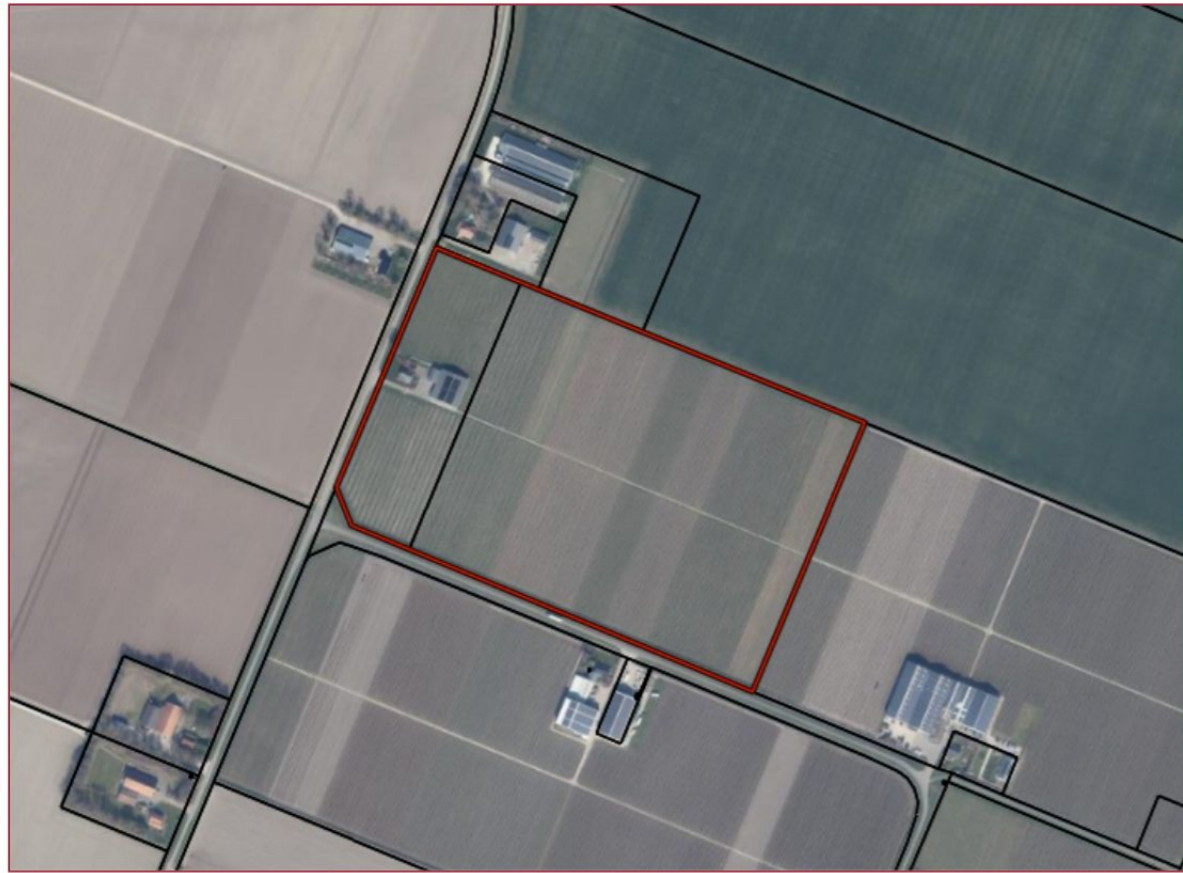
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Plattegrond woning eerste verdieping



Plattegrond woning tweede verdieping





Aanplant

Rijen	Perceel	Ras	aanplant
30	1R	1R 1L Elrosa	1R 2024 1L 2023
15	2	Elrosa	2022
15	3	Elrosa	2018
30	4	Red elstar	10 x 2007 10 x 2008 10 x 2009
13	5	Golden Delicious	2009
15	6	Red elstar	2006
6	7	excellent star	2020
16	8	Elrosa	2014
9	9	Excelentstar	2021
10,5	10	PCP	2020

R&P Dorst 2024
alle plantafstand is 3x 1,25

Kadastrale kaart



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 Leyten & van der Linde 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 zogenaamde '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.

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



Leyten & Van der Linde
Rentmeester en Makelaardij

De Oude IJsel 11 A
8253 PV Dronten
0321 - 388 790
info@leyten-vdlinde
www.leyten-vdlinde.nl

Uw makelaar



Contactpersoon:
Wim de Bekker
Telefoonnummer: 06 - 303 147 39

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



DÉ AGRARISCH MAKELAAR in de Noordoostpolder en Flevoland



**LEYTEN &
VAN DER LINDE**
RENTMEESTER EN MAKELAARDIJ

De Oude IJssel 11 A
8253 PV Dronten

T 0321 - 388 790
info@leyten-vdlinde.nl
www.leyten-vdlinde.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 Leyten van de Linde Rentmeester en Makelaardij 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.