

# Portengen 19

## Kockengen



**doelgraaf**  
Rentmeesters en Makelaardij

## BELANGRIJKSTE KENMERKEN

|                               |                                                                                                    |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Woonoppervlakte:              | 258 m <sup>2</sup>                                                                                 |
| Oppervlakte erfperceel:       | ca. 11.990 m <sup>2</sup><br>(eventueel met meer grond te koop ter uitbreiding van het erfperceel) |
| Oppervlakte bedrijfsgebouwen: | ca. 1.429 m <sup>2</sup>                                                                           |
| Bestemming:                   | Agrarisch met Waarden                                                                              |
| Vraagprijs:                   | Prijs op aanvraag                                                                                  |

## CENTRALE LIGGING

Alle voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik: Kockengen, Breukelen en Woerden liggen op korte afstand, evenals de A2 richting Amsterdam en Utrecht.



**MOOIE LANDELIJKE  
LOCATIE IN HET  
BUITENGEBIED VAN  
KOCKENGEN**



## WOONHUIS

Een karakteristiek en met oog voor detail gebouwde boerderij. Deze boerderij is in 1997 geheel herbouwd. Het betreft een ruim woonhuis met comfortabele ruimten zoals een ruime keuken met aansluitend een grote woonkamer beide met zicht op de polder. Op de verdieping zijn vier ruime slaapkamers. De boerderij heeft een oppervlakte van 258 m<sup>2</sup> en een bruto inhoud van 1.033 m<sup>3</sup>.

Doordat de boerderij in 1997 herbouwd is, zorgt dit voor een karakteristieke boerderij zonder hoge onderhoudskosten.

De boerderij is gebouwd van een opgemetselde gevel in spouw met een goed onderhouden riet gedekt dak. In de woning is zowel de begane grond vloer als de verdiepingvloer van beton. De hal, keuken en woonkamer worden verwarmd door middel vloerverwarming. De rest van de woning wordt verwarmd met radiatoren.





## INDELING

De indeling van het woonhuis is als volgt. Vanaf het erf komt u binnen in een ruime hal die toegang geeft tot de keuken, woonkamer en de bijkeuken. Daarnaast is in de hal een trap naar de verdieping. De keuken en de woonkamer zijn onderling verbonden met en-suite deuren. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de slaapkamer op de begane grond. In de bijkeuken is ook een douche voorziening gemaakt. Verder kunt u vanuit de bijkeuken verder lopen naar de achterliggende stal.

Als u vanuit de hal de trap oploopt komt u op de overloop. Vanaf de overloop is er toegang tot de vier slaapkamers en tot de badkamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, bad en wastafel. Verder is er op verdieping een apart toilet.







## LIGBOXENSTAL

### Afmetingen en oppervlakte:

De ligboxenstal is gebouwd in 1997. De afmetingen van de ligboxenstal zijn ca. 22,5 meter lang en ca. 21,5 meter breed. De oppervlakte van de stal is ca. 484 m<sup>2</sup>.

### Ligging en toegang:

De stal is direct achter het woonhuis gebouwd en is toegankelijk vanuit het woonhuis maar ook via het erfperceel.

### Bouwaard:

De stal heeft een traditionele bouwaard met gemetselde gevels, damwandprofielplaten topgevels en een geïsoleerd (van binnenuit) golfplaten dak welke drie jaar geleden vernieuwd is. Voorin de stal is de melkstal (2 x 4 visgraat) nog aanwezig. De stal heeft een capaciteit van 53 ligplekken.

Het gebouw zou ook geschikt gemaakt kunnen worden voor andere doeleinden.

## JONGVEESTAL

### Bouwjaar, afmetingen en oppervlakte:

De jongveeschuur is gebouwd in 2010. De afmetingen van de jongveeschuur zijn ca. 22 meter lang en ca. 24 meter breed. De oppervlakte van de jongveeschuur is ca. 528 m<sup>2</sup>

### Ligging en toegang:

De jongveeschuur staat als achterste schuur op het erfperceel en is toegankelijk middels drie grote schuifdeuren en twee klapdeuren.

### Bouwaard:

De jongveeschuur is gebouwd van stalen spanten met vrije overspanning, gemetselde gevels en een golfplaten dak die van binnenuit geïsoleerd is. De vloer is gedeeltelijk van beton en is gedeeltelijk een roostervloer.

De jongveeststal is volledig onderkelderd.

De jongveeschuur is een kwalitatief goed gebouwde schuur, door zijn vrije overspanning en goede toegankelijkheid ook geschikt om voor andere doeleinden te gebruiken.



## TWEEDE WOONHUIS

Naast de boerderij is in 2019 een tweede woonhuis gebouwd. De afmetingen van het woonhuis zijn ca. 9,5 meter x ca. 7,5 meter breed. De geschatte woonoppervlakte is ca. 105 m<sup>2</sup>.

Het woonhuis is gebouwd van opgemetselde gevels in spouw met een pannen gedekt dak.

Vanaf het erfperceel of vanuit de loods komt u binnen in de hal van het woonhuis. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer met een slaapkamer met badkamer. Op de begane grond is een apart toilet aanwezig.

Vanuit de hal kunt u ook met de trap naar de verdieping. Op de verdieping is een overloop met toegang tot de slaapkamer. De woning is volledig voorzien van vloerverwarming.

Een opmerking is dat het woonhuis niet vergund is als woonhuis maar heeft een bijeenkomst- en industrie functie.





## LOODS

Bouwjaar, afmetingen en oppervlakte:

De loods is in het jaar 2019 gebouwd. De afmetingen van de loods zijn ca. 19 meter lang en ca. 12,5 meter breed. De oppervlakte van de loods is ca. 237 m<sup>2</sup>.

### Ligging en toegang:

De loods is direct achter het tweede woonhuis gebouwd. De loods is via grote schuifdeuren vanaf het erfperceel toegankelijk. Dit geeft de mogelijkheid met groot materieel in- en uit te kunnen rijden.

### Bouwaard:

De loods is gebouwd van stalen spanten met vrije overspanning, gemetselde gevels en sandwichpanelen dak. In de schuur ligt een gevulde betonvloer.

Net zoals de andere schuren is dit een kwalitatief goede loods die ruime mogelijkheden heeft in het gebruik.



## HOUTEN SCHUREN, KUILPLAAT EN CULTUURGROND

### HOUTEN SCHUREN:

Achter op het erfperceel staan nog diverse houten schuren met een totale oppervlakte van ca. 180 m<sup>2</sup>. Dit zijn de enige schuren met een asbest daken.

### KUILPLAAT

Naast de jongveestal ligt een kuilplaat van ca. 23m x ca. 10m. De kuilplaat is onderkelderd.

### CULTUURGROND

Achter het erfperceel ligt ca. 32.78.50 ha cultuurgrond. Deze grond hoort oorspronkelijk bij de boerderij en is ook te koop. Voor meer informatie over deze grond verwijzen wij u naar de brochure van de cultuurgrond.





## BESTEMMINGSPLAN EN VERGUNNINGEN

### Bestemmingsplan:

Het erfperceel ligt in het bestemmingsplan Landelijk Gebied West. Het erfperceel heeft de bestemming Agrarisch met Waarden – Landschapswaarden met Waarde – Archeologie 2. Het erfperceel heeft ook de functieaanduiding intensieve veehouderij.

### Verleende vergunningen:

Op 13 januari 2016 is er een PAS melding gedaan 79 melkkoeien en 20 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar. Daarnaast zitten er in de PAS melding 80 schapen.

De hinderwetvergunning die verleend is in februari 1993 voor 30 melkkoeien, 20 stuks jongvee en 70 schapen.

## KADASTER

| Gemeente: | Sectie: | Nummer:               | Oppervlakte: |
|-----------|---------|-----------------------|--------------|
| Kockengen | E       | 449<br>(gedeeltelijk) | ca. 11.990   |



## **Doelgraaf Rentmeesters en Makelaardij**

Dammekant 54 D  
2411 CE Bodegraven

Telefoon: 0172-239045

Email: [info@doelgraaf.nl](mailto:info@doelgraaf.nl)

### **Vrijblijvende aanbieding:**

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



**doelgraaf**  
Rentmeesters en Makelaardij