

# TE KOOP

**Prijs op aanvraag**



**Stokvisweg 3**

4107 LK Culemborg





Stokvisweg 3  
4107 LK Culemborg

## Inleiding

---

VEELZIJDIG AGRARISCH OBJECT MET WONING, LIGBOXENSTAL EN 2 VELDSCHUREN  
OP RUIM 10 HECTARE GROND

Te midden van het landelijke buitengebied bieden wij u een zeldzame kans: een royaal agrarisch object op een perceel van maar liefst 100.740 m<sup>2</sup> (10,074 ha) eigen grond. Dit object is bij uitstek geschikt voor voortzetting van agrarische activiteiten, maar biedt óók mogelijkheden voor kopers die op zoek zijn naar ruimte, rust of een toekomstig ontwikkelpotentieel. Het betreft hier een voormalige melkveehouderijbedrijf.

## **VERKOOP BIJ INSCHRIJVING**

### **STOKVISWEG 3 TE CULEMBORG**

**Dit veelzijdige agrarische object wordt aangeboden via verkoop bij inschrijving.**

**Geïnteresseerden kunnen een bod uitbrengen op één van de volgende combinaties:**

- **Het volledige object, inclusief opstallen en 100.740 m<sup>2</sup> grond (10,074 hectare);**
- **Het object met opstallen en minimaal 5.000 m<sup>2</sup> grond;**
- **Het object met opstallen en X aantal hectare grond (naar voorkeur van de inschrijver);**
- **Uitsluitend op een X aantal hectare grond (naar voorkeur van de inschrijver)**

#### **Stokvisweg 3, 4107 LK Culemborg**

Veelzijdig agrarisch object met woning, ligboxenstal en twee veldschuren op maar liefst 100.740 m<sup>2</sup> (10,074 hectare) eigen grond. Dit object is bij uitstek geschikt voor voortzetting van agrarische activiteiten, maar biedt óók mogelijkheden voor kopers die op zoek zijn naar ruimte, rust of een toekomstig ontwikkelpotentieel. Het betreft hier een voormalige melkveehouderijbedrijf.

Richtprijs € 2.300.000,-- k.k.

#### **Kadastrale gegevens**

1) Het vrijstaande woonhuis met ligboxenstal, veldschuren, ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden.

Kadastraal bekend gemeente Culemborg, sectie L, nummer 101,  
perceelgrootte 27.640 m<sup>2</sup> (2,764 hectare)

2) Het perceel grond, dat bestaat uit maisland en grasland

Kadastraal bekend gemeente Culemborg, sectie L, nummer 100,  
perceelgrootte 73.100 m<sup>2</sup> (7,31 hectare)

Totale perceelgrootte: 100.740 m<sup>2</sup> (10,074 hectare)

#### **Kijkdagen - Open Huis**

Woensdag 16 juli 2025: van 13.00 – 16.30 uur

Woensdag 23 juli 2025: van 13.00 – 16.30 uur

### **Oplevering**

Het object is **per direct / zo spoedig mogelijk** te aanvaarden, maar dient uiterlijk op **vrijdag 31 oktober 2025** notarieel te zijn afgenomen.

### **Verkoop bij inschrijving**

Verkoop op basis van inschrijving **met een definitief éénmalig voorstel**. Dit betekent dat u direct:

- **Uw uiterste prijs biedt**
- **Uw aanvullende condities vermeldt**, zoals eventueel voorbehoud financiering, opleverdatum, etc.

### **Biedingen kunnen uitsluitend online ingediend worden in het biedportaal van “Eerlijk Bieden”**

In het online biedportaal van "Eerlijk Bieden" kunt u uw bod uitbrengen. De QR-code met de link naar dit biedportaal treft u hieronder aan, of kan via ons kantoor per mail verstrekt worden.

Via dit “Eerlijk Bieden” biedportaal kunt u bovendien aanvullende gegevens met betrekking tot het object downloaden - en de verkoopclausules inzien.

**Bij “Bericht aan de verkopers” kunt u aangeven waar u precies op biedt: in- of exclusief opstallen en met hoeveel m<sup>2</sup> / hectaren grond.**

**Scan de QR-code:  
met de link naar het  
online biedportaal van Eerlijk Bieden**





### **Uiterlijke datum en tijdstip van inschrijving**

Uw éénmalige en definitieve bod/eindvoorstel dient uiterlijk **vrijdag 1 augustus 2025 om 12.00 uur** in het biedportaal van “Eerlijk Bieden” ingediend zijn.

### **Gunning**

Verkoop geschiedt op basis van **gunning door de verkoper**, waarbij niet alleen de prijs, maar ook de aanvullende condities worden meegewogen. De verkopers behouden zich het recht voor om een bod naar eigen inzicht te aanvaarden of af te wijzen.

Uiterlijk **vrijdag 8 augustus 2025** wordt de uitslag per mail aan de inschrijvers bekend gemaakt.

Zijn er meerdere bidders, dan is op verzoek inzage in het digitale biedlogboek mogelijk. Kandidaten kunnen, nadat de verkoop definitief is (na het verstrijken van eventuele voorbehouden), in één oogopslag zien wat het verschil was met het gegunde bod. Niet alleen transparant, maar natuurlijk geheel geanonimiseerd en beveiligd.

### **Voorwaarden koopovereenkomst**

- De **ouderdomsclausule**, **asbestclausule** en **clausule van niet-bewoning door de verkoper** zijn van toepassing.
- De woning wordt verkocht "**as is, where is**", wat betekent dat de koper de woning accepteert in de staat waarin deze zich bevindt, inclusief eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken.

### **Notariële overdracht**

Na verkoop dient de notariële eigendomsoverdracht op kosten van de koper - plaats te vinden bij een door koper aan te wijzen notaris.

### **Nutsvoorzieningen**

Het object is aangesloten op de voorzieningen water, elektra en riolering. Geen aardgasaansluiting aanwezig.

Heeft u nog vragen? Neem gerust contact op met ons kantoor. Wij helpen u graag verder!

Met vriendelijke groet,

**Erik van Gellicum**

**Van Gellicum Makelaardij**

**Roodseweg 11a**

**4156 AP Rumpt**

**(0345) 65 16 35 / [info@vg-makelaardij.nl](mailto:info@vg-makelaardij.nl)**





## Bedrijfswoning & erf

---

De woning is traditioneel gebouwd in 1978. Met een woonoppervlakte van 165 m<sup>2</sup> en een inhoud van 530 m<sup>3</sup> biedt het huis voldoende ruimte voor een gezin of voor het combineren van wonen en werken.

Indeling:

- Ontvangsthal, royale woonkamer met metselwerk schouw
- Woonkeuken met eenvoudige keukenopstelling en vaste servieskast
- 2 slaapkamers op de begane grond, elk met vaste garderobekasten
- Badkamer met ligbad, wastafel en spiegel – Toiletruimte
- Bijkeuken met werkgoetsteen, deur naar de tuin en brandwerende deur (sluis) naar de ligboxenstal
- Verdieping: ruime overloop, berging met boilervat, 2 royale slaapkamers met bergruimte achter knieschotten

Bijzonderheden:

Het huis is verkeerd in een gedateerde staat. Uitgerust met elektrische verwarming, overal elektrische radiatoren (geen gasaansluiting of gastank aanwezig). De woning is gelijk met de ligboxenstal gebouwd in 1978. Aan de voor- en rechterzijde van de woning ligt een royaal tuinperceel. Het erf is bereikbaar via een oprit vanaf de weg, dat doorloopt langs de woning en de voorzijde van de ligboxenstal richting het achterste deel van het perceel, waar zich de twee veldschuren bevinden.





# Opstallen

---

De bedrijfsmatige opstallen op het erf (voorheen gericht op melkveehouderij) zijn gesitueerd op circa 5.000 m<sup>2</sup> grond:

- Ligboxenstal:
  - Nagenoeg volledig in spouw gebouwd met metselwerk, alleen bovenste deel achtergevel damwandprofiel en geïsoleerd dak met asbesthoudende golfplaten
  - Centraal voerpad; voorgevel houten schuifdeuren, achtergevel geïsoleerde overheaddeur
  - Linkerzijde jongveestal en separaat hok voor zieke dieren
  - Rechterzijde ligboxen
  - Het geheel is onderkelderd met een mestput
  - Voormalige melkputstal en aangrenzend voormalig melktanklokaal
- Twee open veldschuren (aan één zijde open):
  - Veldschuur 1 met een oppervlakte van 8 x 20 meter (160 M<sup>2</sup>): houten constructie, metselwerk opbouw en daarboven damwandprofiel wanden, asbesthoudend golfplaten dak, elektra aanwezig
  - Veldschuur 2 met een oppervlakte van 10 x 16 meter (160 M<sup>2</sup>): houten constructie, volledig damwandprofiel wanden, asbesthoudend golfplaten dak, elektra defect
- Kuilplaten en vaste mestopslag aanwezig
- Verharding erf - en binnenzijde veldschuren grotendeels betonklinkers





# Grond en Ligging

---

De te verkopen percelen zijn kadastraal bekend; gemeente Culemborg, sectie L, nummers 100 en 101.

De bodemsoort staat bekend als kalkloze poldervaaggronden; zware klei, profielverloop 3, of 3 en 4. Gemiddeld kleinste diepte (GHG): 56 cm. Gemiddeld grootste diepte (GLG): 116 cm. Grondwatertrap: IVu (Rn47C).

- 10,074 hectaren waarvan 9,5 hectaren goede agrarische cultuurgrond, nu gedeeltelijk in gebruik als grasland en als akkerbouwland. Op de overige grond staan de woning en de gebouwen.
- Het totale perceel wordt omsloten door een watergangen en ontsloten aan de openbare weg. Zeer goede watervoorziening en afwatering van de percelen.

De locatie is een grote plus: middenin Nederland en vlak bij de A2 en de stad Culemborg.

De ligging is zeer landelijk, met weids uitzicht over de omliggende agrarische percelen. Culemborg is een stad met alle voorzieningen is binnen 5 minuten bereikbaar. In de directe omgeving tref je agrarische bedrijvigheid en een enkele woning.





# Bestemming

---

De boerderij heeft volgens het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Culemborg de bestemming “Agrarisch”, gedeeltelijk archeologische waarde 3 (art. 6) en deels de dubbelbestemming Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie (art. 2). Het bestemmingsplan is vastgesteld op 28-05-2014. Het agrarisch bouwvlak is circa 5.000 m².

Er zijn geen vergunningen of bestemmingswijzigingen aangevraagd of verleend – het is aan de koper om eventuele ontwikkelplannen te onderzoeken en te realiseren. Voor extra woningbouw of functieverandering dient u zelf het traject van vergunningen of bestemmingswijziging te doorlopen – het huidige gebruik is agrarisch.





# Samengevat

---

Een object met potentieel

Of u nu agrarisch ondernemer bent en zoekt naar een functioneel object met bijbehorende grond, of u droomt van ruimte en mogelijkheden voor toekomstig wonen of herontwikkeling: deze locatie biedt het fundament.

Deze boerderij wordt aangeboden onder de 'as is, where is'-voorwaarden. In de koopovereenkomst wordt tevens een asbestclausule opgenomen. De verkoop geschiedt onder voorbehoud van gunning door de eigenaar. Voor serieuze gegadigden is een aanvullende informatie set beschikbaar.



# Kenmerken

---

## Overdracht

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Prijs       | Prijs op aanvraag |
| Aanvaarding | In overleg        |

## Bouw

|                |                                                                   |
|----------------|-------------------------------------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, woonboerderij, vrijstaande woning, bedrijfsdienstwoning |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                                                    |
| Bouwperiode    | 1978                                                              |
| Dakbedekking   | Dakpannen                                                         |
| Type dak       | Zadeldak                                                          |
| Isolatievormen | Spouwmuren                                                        |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Perceeloppervlakte             | 100.740 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen      | 165 m <sup>2</sup>     |
| Inhoud                         | 530 m <sup>3</sup>     |
| Oppervlakte externe bergruimte | 984 m <sup>2</sup>     |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 2                         |
| Aantal kamers    | 5 (waarvan 4 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1                         |

## Locatie

|         |                                                                                 |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging | Aan rustige weg<br>Nabij snelweg<br>Open ligging<br>Platteland<br>Vrij uitzicht |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------|

## Tuin

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| Type               | Tuin rondom                    |
| Hoofdtuin          | Ja                             |
| Heeft een achterom | Ja                             |
| Staat              | Dient nog te worden aangelegd. |

## Uitrusting



# Kenmerken

---

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Warm water                 | Elektrische boiler     |
| Verwarmingssysteem         | Elektrische verwarming |
| Tuin aanwezig              | Ja                     |
| Heeft schuur/berging       | Ja                     |
| <b>Kadastrale gegevens</b> |                        |
| Eigendom                   | Eigen grond            |
| Eigendom                   | Eigen grond            |



# Foto's

---









# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---







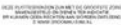


# Tekeningen



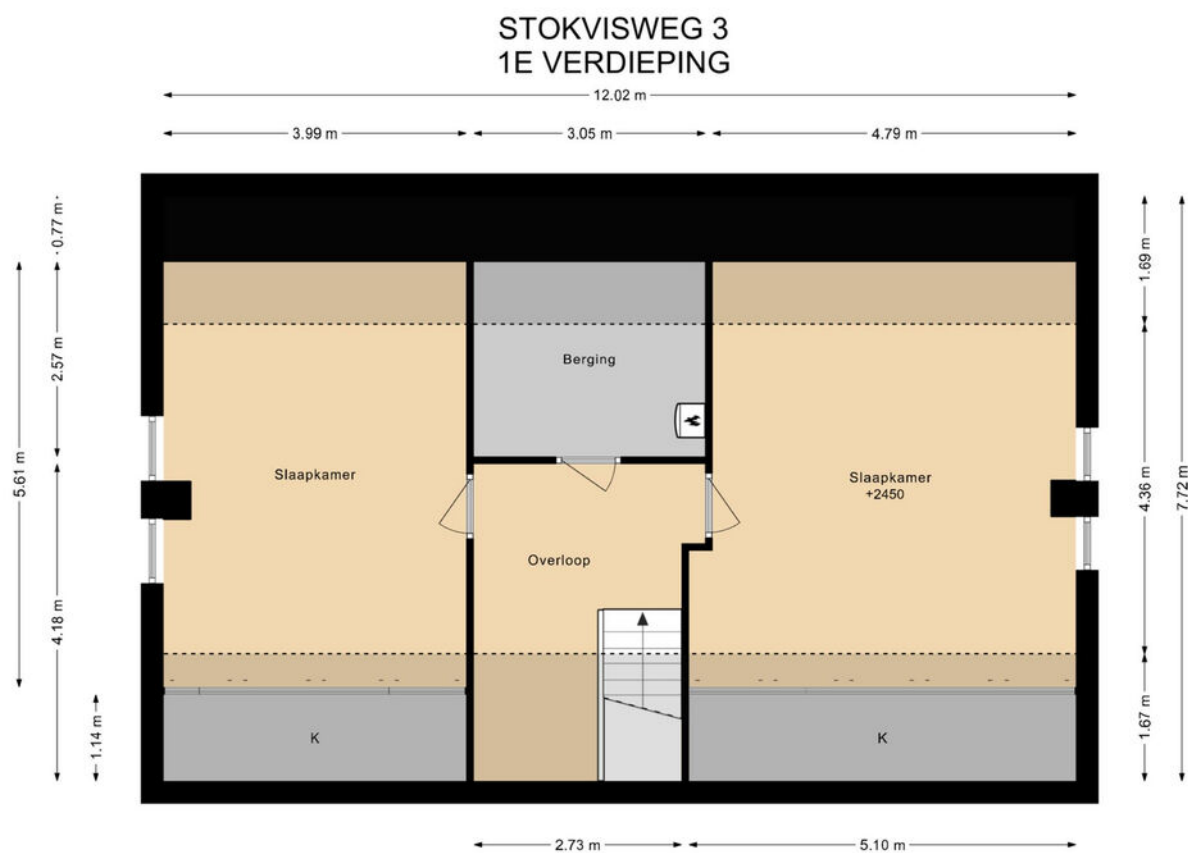
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS90.NL





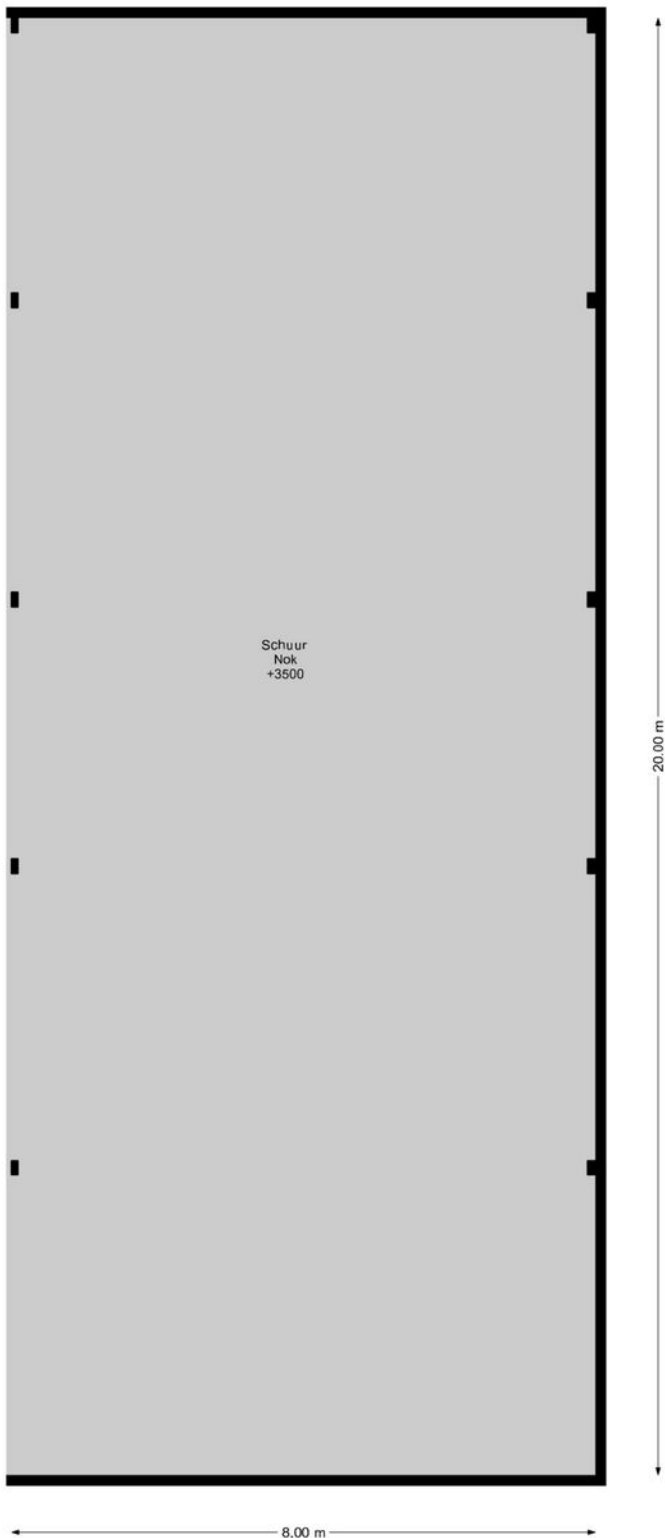


# Tekeningen



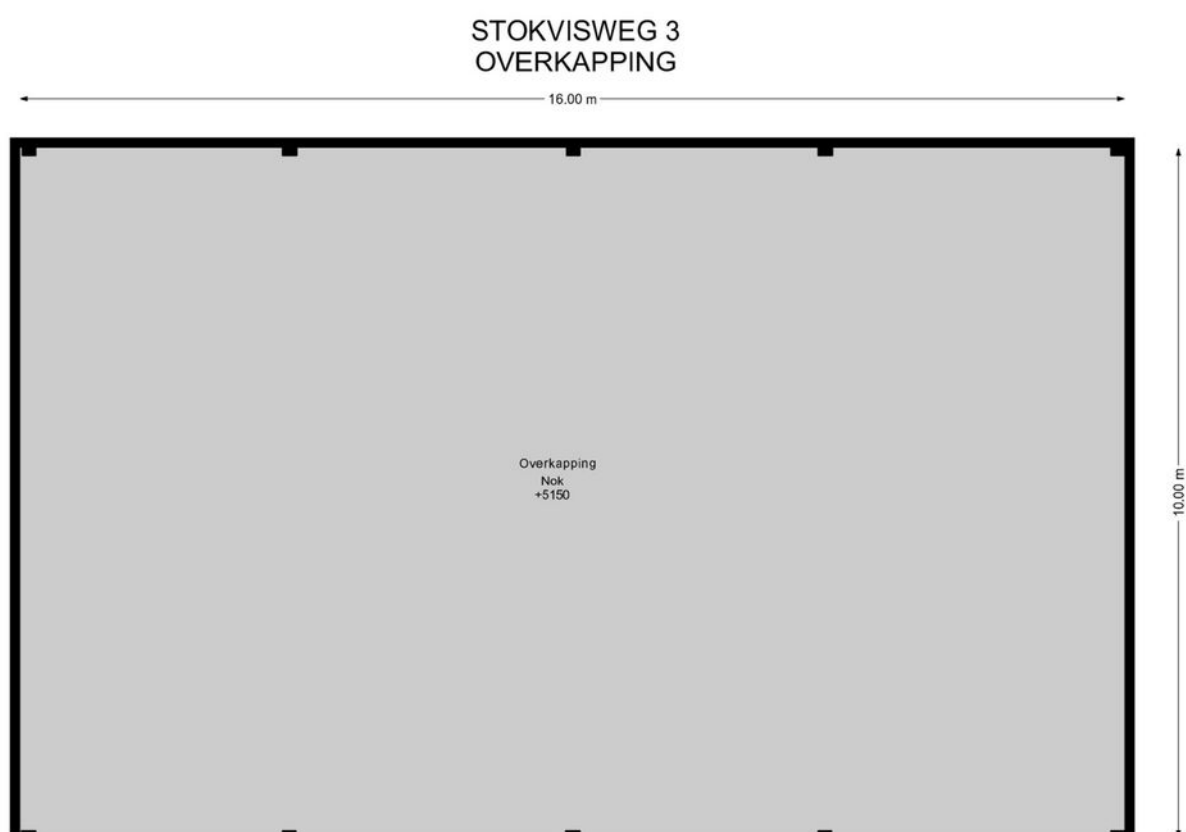
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

STOKVISWEG 3  
SCHUUR



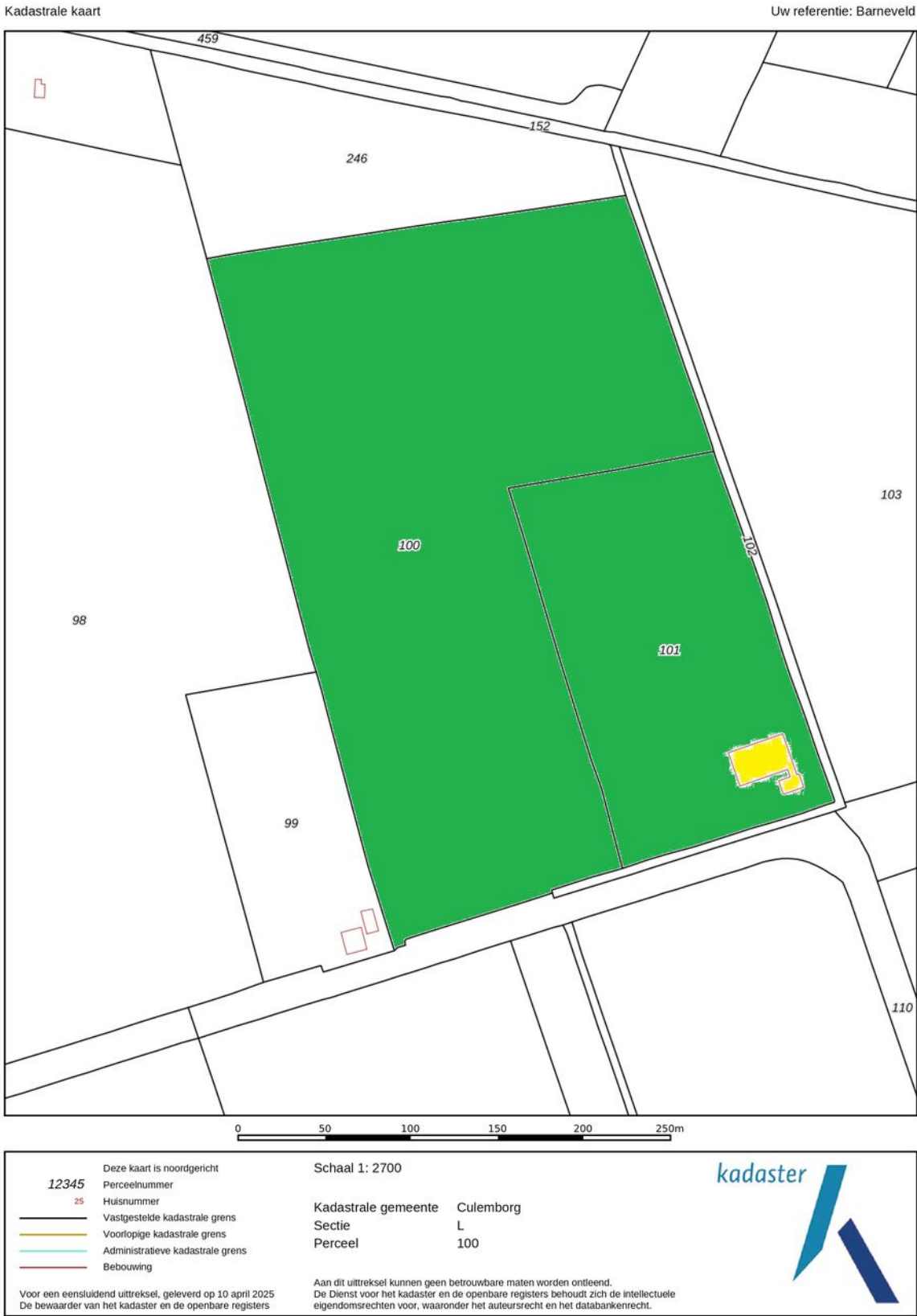
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL





DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

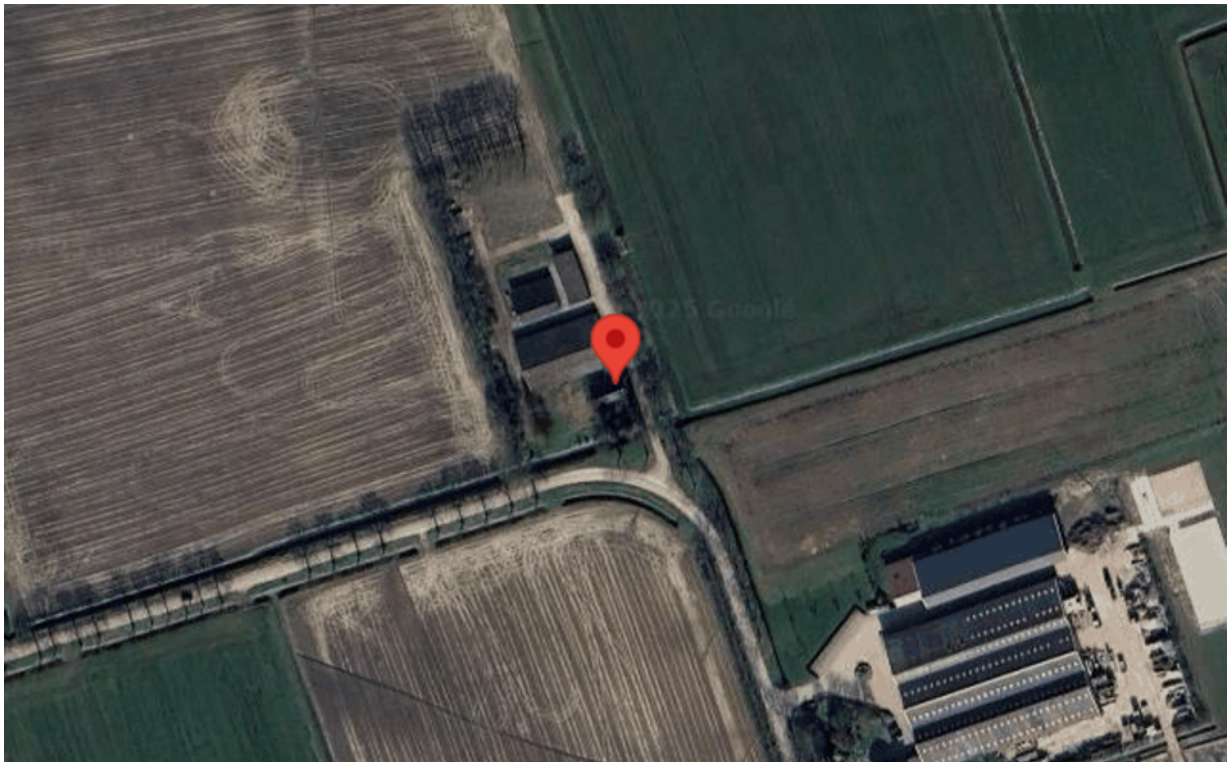
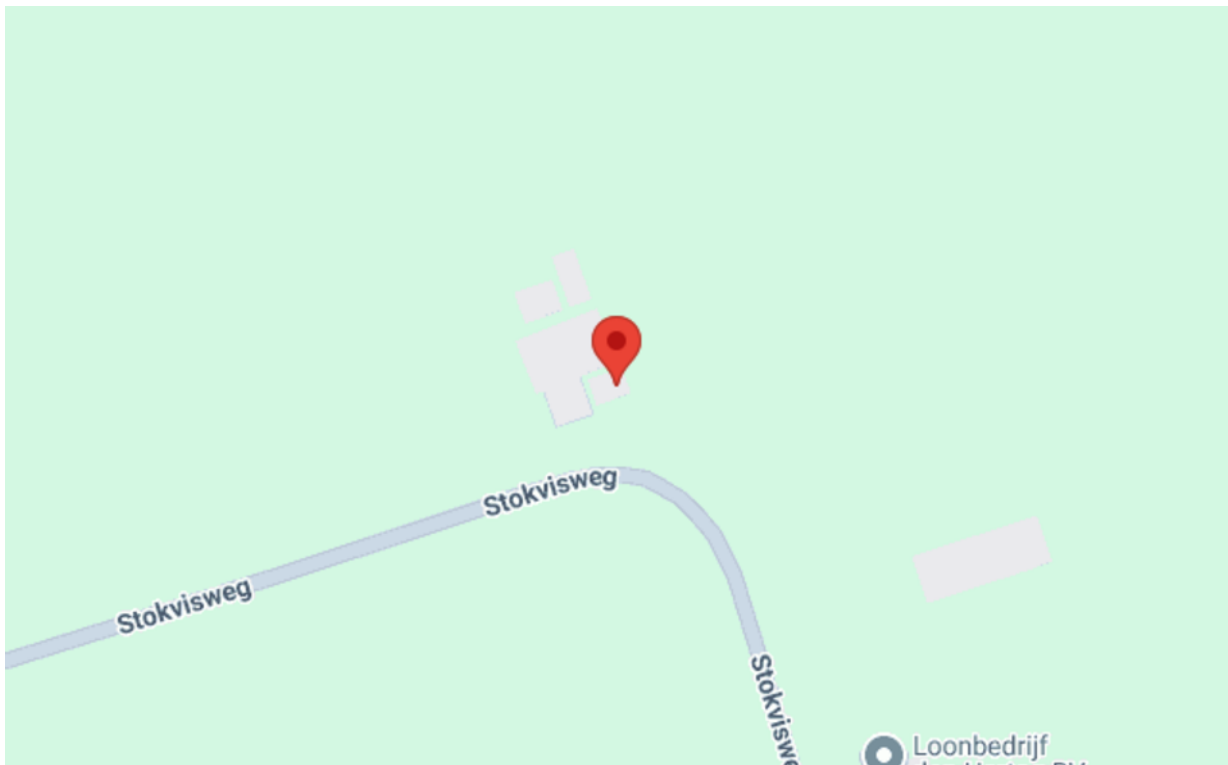
# Tekeningen





# Google maps

---







# Unieke kans ...



"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de VBO voorwaarden."

VG Makelaardij  
Roodseweg 11a  
4156 AP Rumpt  
0345-651635  
[info@vg-makelaardij.nl](mailto:info@vg-makelaardij.nl)



# Van Gellicum Vastgoed b.v.

Roodseweg 11 a  
4156 AP RUMPT  
0345-651635  
[info@vg-makelaardij.nl](mailto:info@vg-makelaardij.nl)