

Kalkestraat 34 D
6669 CP DODEWAARD

*Uw buitengebied,
ons vakgebied*



Fruitbedrijf met ontwikkelkansen

Ter overname

Ing. G.E. Stap
06 53 76 37 88
stap@agrivesta.nl

agrivesta.nl



Welkom bij **Agrivesta**

Agrivesta is een samenwerkingsverband van zelfstandig ondernemende makelaars, rentmeesters en juristen. Wij kennen het agrarische speelveld van vraag en aanbod. Ook als die vraag niet vrijblijvend is. Of het aanbod noodgedwongen. We beschikken over seniorervaring en actuele kennis om u in uiteenlopende situaties deskundig bij te staan. We zijn vertrouwd met uw regio, waarmee we zelf een - meestal agrarische - binding hebben. Van verwerving tot onteigening, Agrivesta komt op voor uw belangen.

Uw makelaars



Gerrit Stap
06 53 76 37 88
stap@agrivesta.nl



Egbert Stap
06 450 460 87
egbertstap@agrivesta.nl

Kwaliteit staat bij Agrivesta
hoog in het vaandel.
Dat waarborgen wij op
individueel niveau met
relevante lidmaatschappen
en certificeringen.

0488 42 74 65

agrivesta.nl



KALKESTRAAT 34 D

Kenmerken

Adres:	Kalkestraat 34 D, 6669 CP DODEWAARD
Objecttype:	Fruitteeltbedrijf met bouwkaavel
Bedrijfsruimtes:	Een bedrijfsloods thans met inpandig woongedeelte
Woningen:	Ontwikkelmogelijkheid voor de bouw van een vrijstaande bedrijfswoning
Omgeving:	Landelijk gelegen in het buitengebied in een buurtvriendelijke omgeving.
Grond:	Ca. 25% afslibbaar - Kalkhoudende ooivaaggronden; lichte zavel

Prijs op aanvraag



Omschrijving

Veelzijdig agrarisch bedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden

Aan de Kalkestraat 34D te Dodewaard wordt dit veelzijdig agrarisch bedrijf aangeboden. Het bedrijf kenmerkt zich door een vrije ligging nabij enige bebouwing in een gebied wat zich kenmerkt door vruchtbare gronden. Het bedrijf richt zich momenteel op de teelt van kleinfruit, waaronder rode bessen, kersen en frambozen. De kwaliteit en samenstelling van de gronden maken de locatie eventueel geschikt voor diverse plantaardige teelten. Daarmee biedt het object tevens perspectief voor ondernemers die de overstap naar bijvoorbeeld de boomkwekerij overwegen.

Ruim perceel met veelzijdige gebruiksmogelijkheden

De totale kavel rond de gebouwen heeft een oppervlakte van circa **15.380 m²**, waarvan circa **5.000 m² als bouwvlak** is bestemd. Hiermee beschikt het bedrijf over een ruime erf- en bebouwingsoppervlakte, naast de voor de agrarische bedrijfsvoering beschikbare gronden.

De gronden zijn gelegen in een gebied met vruchtbare agrarische grond. De bodem kent een relatief lage afslibbaarheid en is geschikt voor diverse plantaardige teelten. De huidige klein fruitteelt sluit hier goed op aan, maar de mogelijkheden zijn breder. Zo kan de locatie eveneens interessant zijn voor ondernemers in de boomkwekerij of andere vormen van plantaardige productie.





Omschrijving

Optioneel circa 7.500 m² extra grond

Als aanvullende mogelijkheid kan **aan de andere zijde van de Kalkestraat** circa **7.500 m²** grond worden bijgekocht. Deze grond is momenteel in gebruik voor de teelt van rode bessen.

Deze optionele aankoop biedt de mogelijkheid om het areaal uit te breiden en daarmee extra schaalgrootte te creëren binnen de bedrijfsvoering. De extra grond kan tevens interessant zijn voor ondernemers die de bestaande klein fruitteelt willen voortzetten of hun bedrijfsvoering verder willen ontwikkelen.

Moderne bedrijfsruimte uit 2010

Op het erf staat een in **2010 degelijk nieuw gebouwde bedrijfsruimte**, uitgevoerd met sandwichpanelen op een gemetselde voorgevel en gemetselde borstwering. Het dak is uitgevoerd met geïsoleerde sandwichpanelen en voorzien van twee lichtkoepels, waardoor de bedrijfsruimte beschikt over een prettige natuurlijke lichtinval. De vloer is van dubbel gewapend beton, 30 cm. dik en vloeistofdicht. In de hal bevindt zich een afgezonderde sorteerafdeling voorzien van vloerverwarming, alsmede een aparte gewasbeschermingsmiddelen ruimte.

De hal is aangesloten op alle nutsvoorzieningen als elektra, water, aardgas, riolering en glasvezel.

De hal is praktisch toegankelijk dankzij **twee overheaddeuren en meerdere loopdeuren**. Voor de energievoorziening beschikt het bedrijf over 50 zonnepanelen uitgerust met een thuisbatterij. Hieraan ligt een huurcontract ter grondslag van respectievelijk €183,- incl. BTW per maand, looptijd nog 2 jaar en €160,- incl. BTW per maand, resterende looptijd 13 jaar. De bedrijfsruimte biedt goede mogelijkheden voor uiteenlopende agrarische werkzaamheden, waaronder opslag, verwerking en het bedrijfsmatig ondersteunen van de teelt.

In de hal bevindt zich een in 2010 gerealiseerde **in pandige woning van circa 150 m² (verdeeld over 2 woonlagen) woonoppervlakte**. De woning is opgetrokken uit metselwerk beschikt over een betonnen verdiepingsvloer, is uitgerust met vloerverwarming aangesloten op een CV ketel (Daalderop HR combi 2010). Daarnaast beschikt de woning over een afzuigstelsel. De woning vormt een praktische combinatie van wonen en werken op één locatie.





Omschrijving

Rustige en ruimtelijke ligging

Een belangrijk pluspunt van het object is de ligging op **ruime afstand van de openbare weg**. Hierdoor beschikt het erf over een beschutte en ruimtelijke situering. De omgeving heeft een prettig en buurtvriendelijk karakter, waardoor wonen en ondernemen hier op een natuurlijke wijze kunnen worden gecombineerd.

Mogelijkheid voor vrijstaande bedrijfswoning

Naast de bestaande in pandige woning biedt het object een interessante aanvullende ontwikkelingsmogelijkheid. Het geldende bestemmingsplan maakt het mogelijk om een **vrijstaande bedrijfswoning** te realiseren. Hiervoor is reeds een **omgevingsvergunning afgegeven**.

Dit biedt een toekomstige eigenaar de mogelijkheid om de woon- en bedrijfsfunctie verder vorm te geven. In combinatie met de bestaande in pandige woning en de aanwezige bedrijfsruimte biedt dit een grote mate van flexibiliteit voor de toekomstige exploitatie van het bedrijf.

Een agrarisch bedrijf met ruimte voor de toekomst

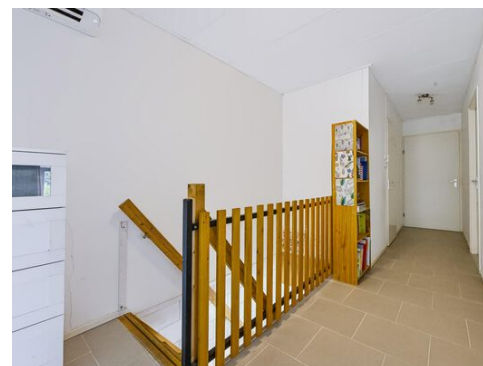
Het geheel aan de Kalkestraat 34D kenmerkt zich door een aantrekkelijke combinatie van **ruime en vruchtbare agrarische gronden, moderne bedrijfsbebouwing, een ruime in pandige woning en concrete ontwikkelingsmogelijkheden**.

De huidige bedrijfsvoering met klein fruit kan worden voortgezet, terwijl de gronden tevens geschikt zijn voor andere plantaardige teelten, waaronder boomkwekerij. De ligging nabij het dorp biedt ook eventuele kansen voor verdere verbreding. Met een totale kavel van circa **15.380 m²**, waarvan circa **5.000 m²** bouwvlak, beschikt het bedrijf over een solide basis. De optionele aankoop van circa **7.500 m² extra grond** aan de overzijde van de Kalkestraat biedt bovendien de mogelijkheid om het agrarische areaal verder uit te breiden.

Een veelzijdig agrarisch bedrijf met een sterke basis, aantrekkelijke woonmogelijkheden en volop ruimte voor ondernemerschap en toekomstige ontwikkeling.

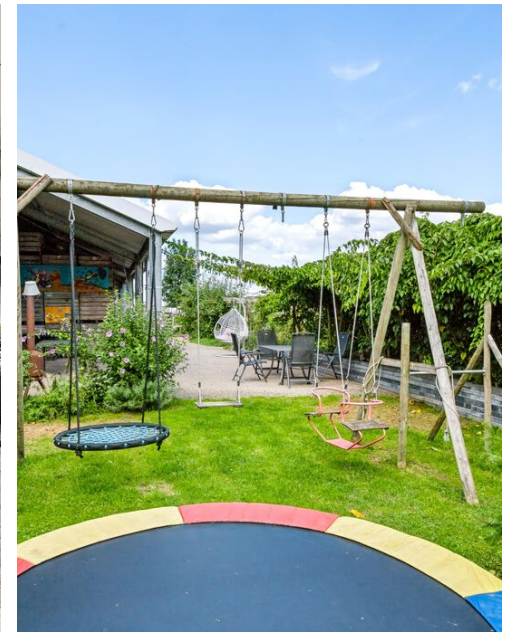








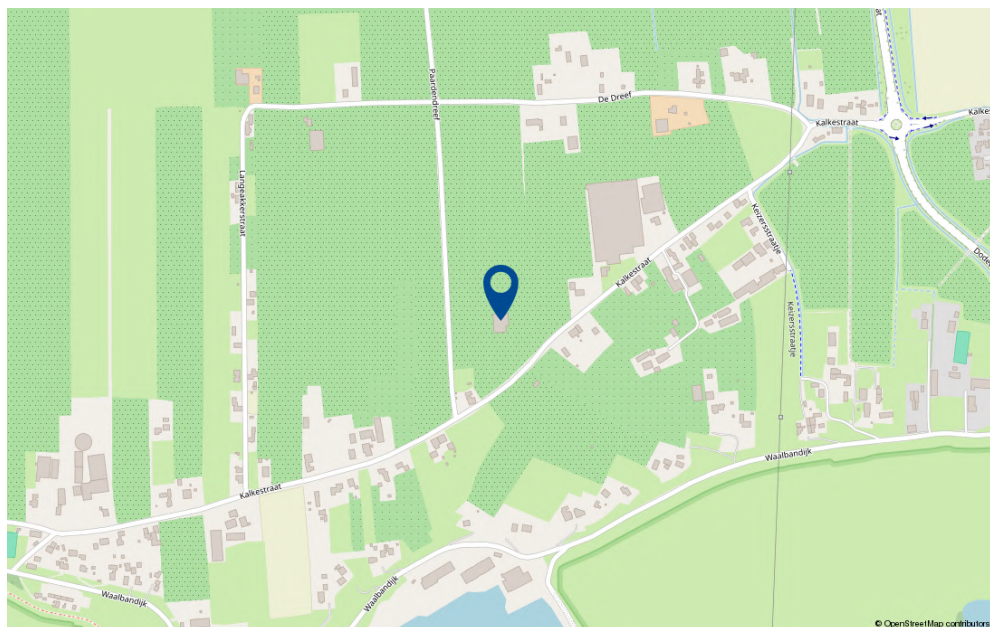
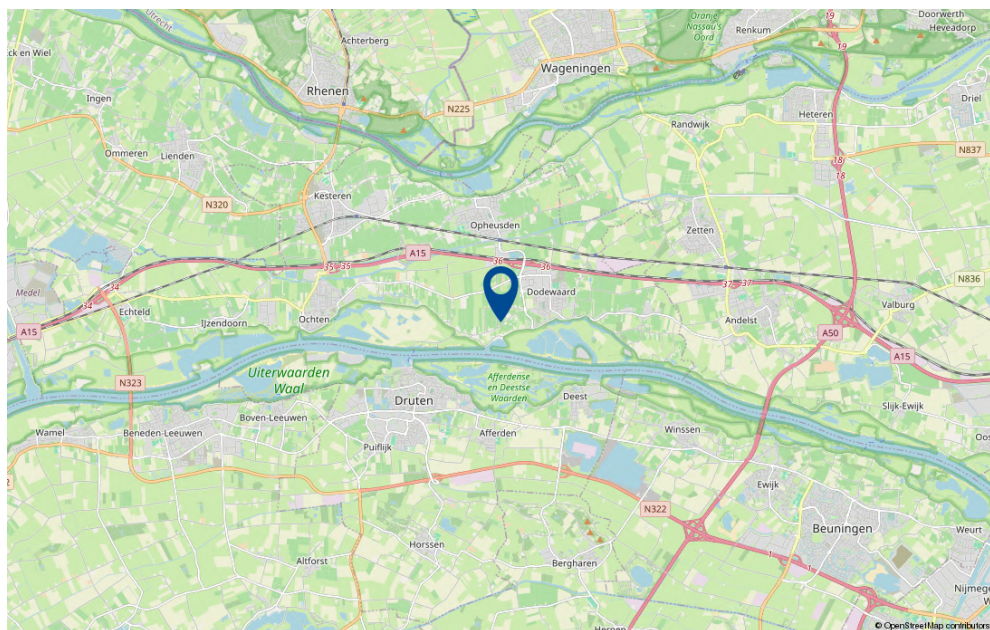




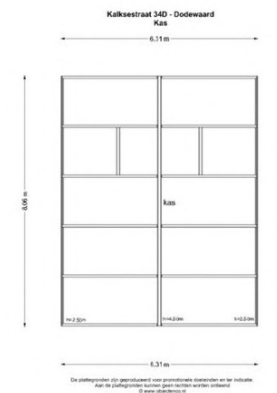




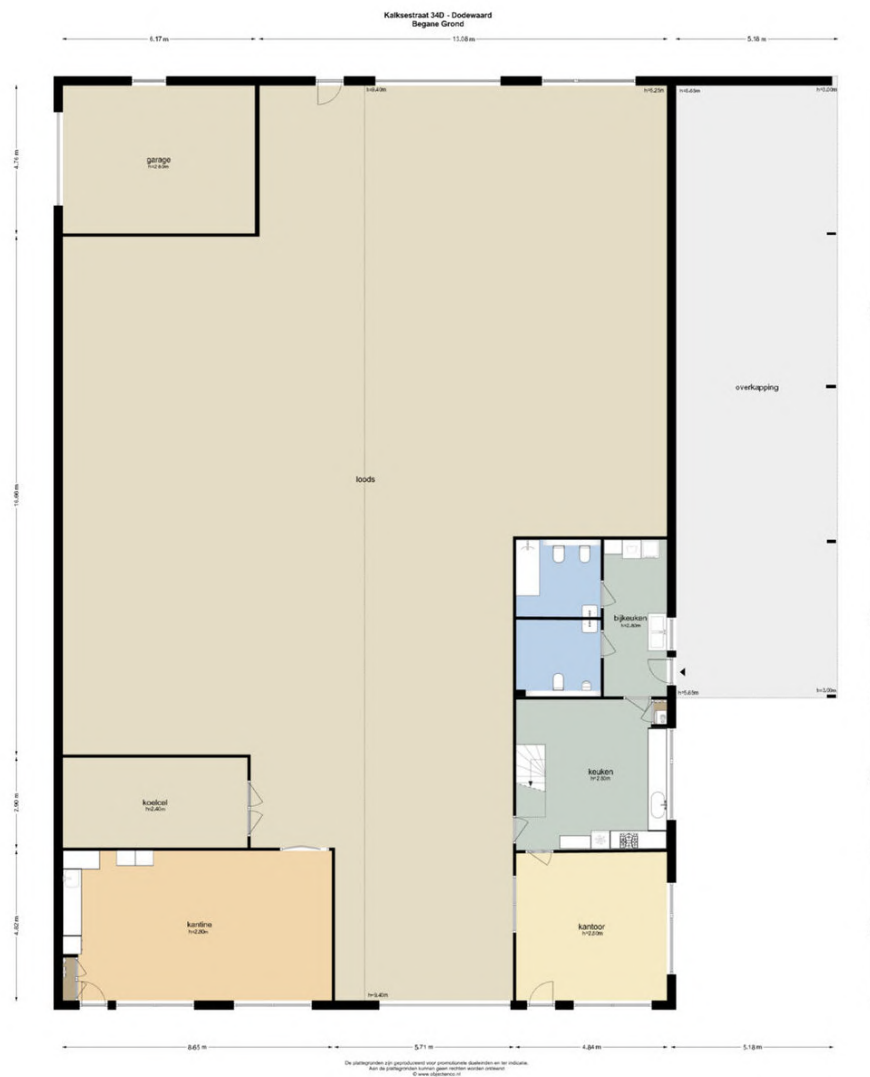
Locatie op de kaart



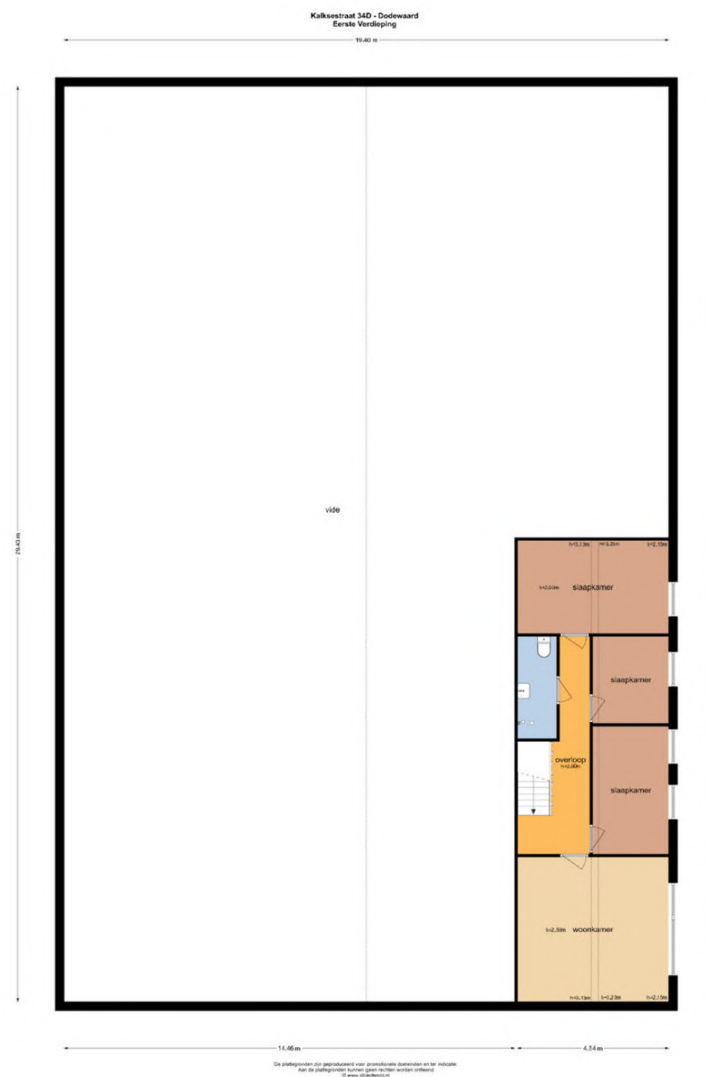
Plattegrond kas



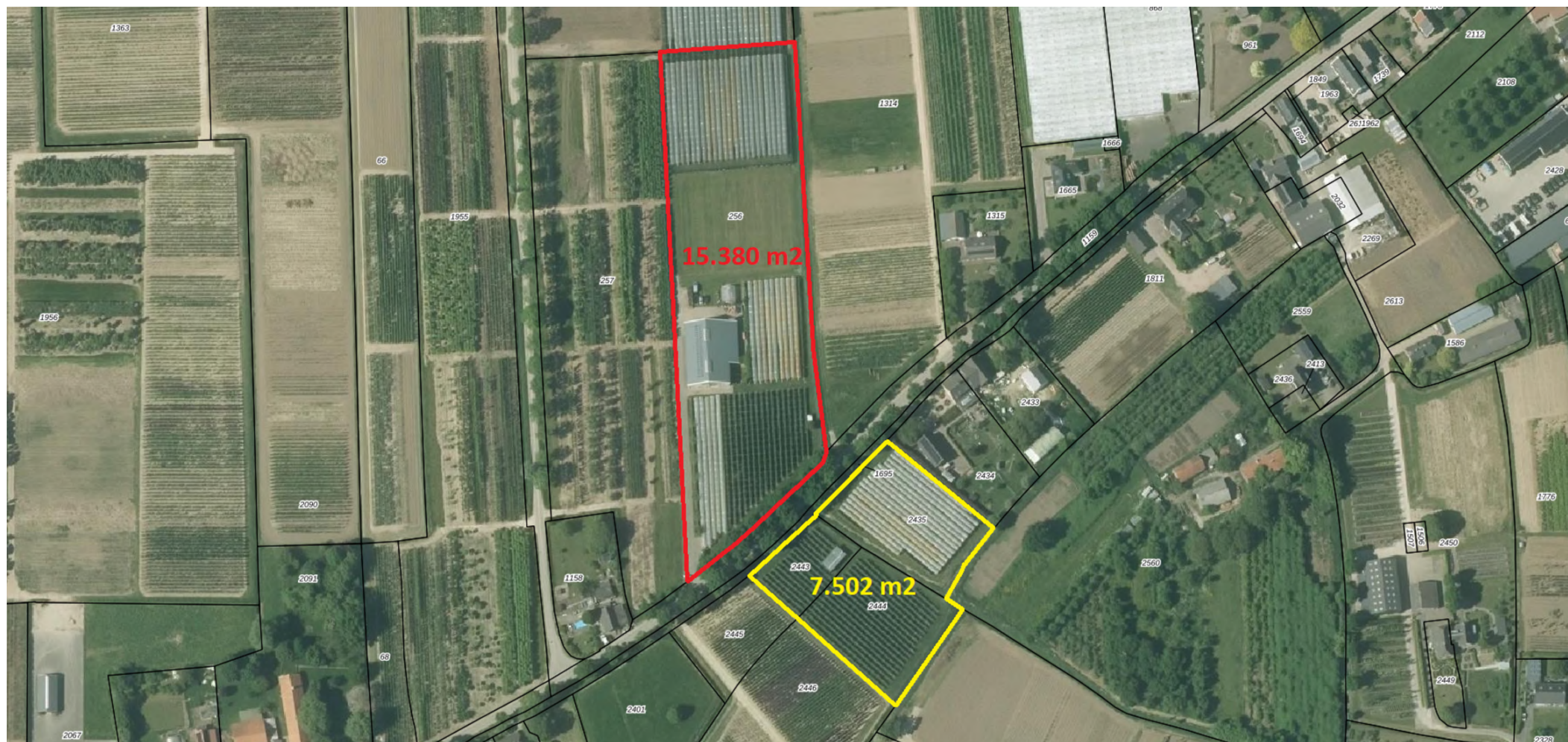
Plattegrond bedrijfsloods begane grond



Plattegrond bedrijfsloods verdieping



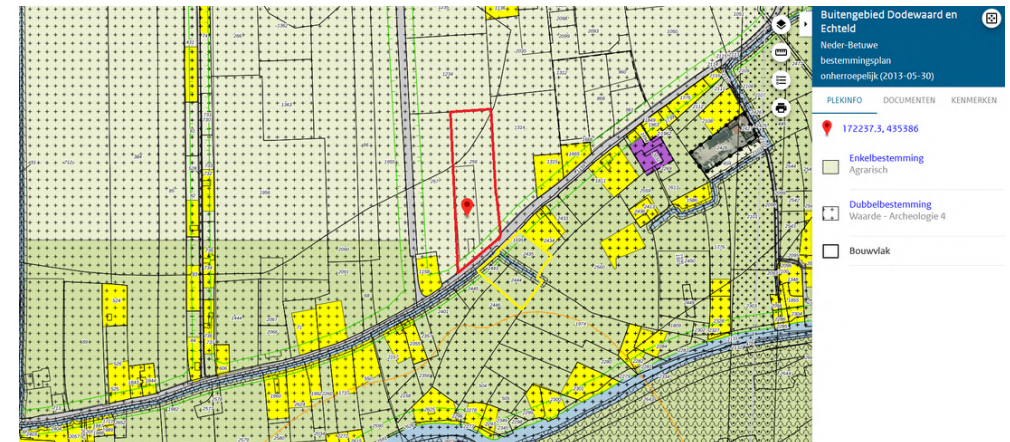
Omgevingskaart



Kadastrale kaart



Bestemmingsplan



Belangrijke informatie behorende bij deze verkoopdocumentatie

Deze verkoopdocumentatie beoogt geen uitputtende opsomming te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in of aan de onroerende zaak. De informatie die is vermeld is verkregen van de opdrachtgever en/of uit eigen onderzoek. Hoewel deze verkoopdocumentatie zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving voorkomen. Bovendien zijn alle genoemde lengtematen, inhoudsmaten, oppervlakten en jaartallen circa. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend. Ook indien er in deze verkoopdocumentatie andere fouten of onjuistheden worden geconstateerd, kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Noch de verkoper, noch het kantoor van Agrivesta Stap BV – makelaars & rentmeesters, aanvaarden in dat geval enige aansprakelijkheid.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een onroerende zaak een onderzoeksplicht. De koper is zelf verantwoordelijk voor de beoordeling of de onroerende zaak de eigenschappen bezit om te voldoen voor het gebruik dat hij ervan zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen. Indien koper besluit niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding:

Alle verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend en onder voorbehoud. Een koopovereenkomst komt pas tot stand nadat zowel de verkoper als de koper het eens zijn geworden over de koopsom en alle overige (belangrijke en minder belangrijke) op de koop betrekking hebbende voorwaarden en deze in een koopakte zijn verwerkt en zijn ondertekend door zowel verkoper als koper.

Bouwkundige risico's:

Eventuele bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het omschreven gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken. Koper zal verkoper nimmer kunnen aanspreken wegens non-conformiteit van het verkochte op welke grond dan ook. Koper wordt in de gelegenheid gesteld een bouwkundig onderzoek te laten verrichten.

Bodemverontreiniging / ondergrondse tanks:

Door de verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een verkennend bodem- en grondwateronderzoek te verrichten. De voormalige ondergrondse olietank nabij de woning is destijds gesaneerd en gevuld met zand.

"As is, where is" principe:

Het verkochte zal worden overgedragen in de staat waarin dit zich thans bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe in de ruimste zin van het woord, dat wil zeggen onder meer in de bouwkundige, juridische, technische, milieukundige en feitelijke staat waarin het object verkeert. Het bepaalde in artikel 7:15, 7:17 en 7:20 tot en met 7:22 Burgerlijk Wetboek is in dat kader ter zake de onderhavige koop uitgesloten. Deze staat komt overeen met de staat waarin het verkochte zich bevond ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst, behoudens normale slijtage. Verkoper wil geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken.

Lijst van zaken 1/4

Lijst van zaken

Object: Kalkestraat 34 D te 6669 CP Dodewaard

	Gaat mee	Blijft achter	Over te nemen	N.v.t.
Tuinaanleg, (sier)bestrating, beplanting	☐	☒	☐	☐
Erfafscheiding, pergola's, tuinschermen	☐	☒	☐	☐
Tuinhuisje, buitenberging	☐	☐	☐	☒
Plantenkas	☐	☐	☒	☐
Bewateringssysteem	☐	☒	☐	☐
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Overig: <i>Trampoline Schommel</i>	☒	☐	☐	☐
	☐	☒	☐	☐

Beschikbare sleutels	☐	☒	☐	☐
Hang en sluitwerk (veiligheids-)sloten/bijzetsloten	☐	☒	☐	☐
Open haard met vuurkorf, aslade, open haardhout	☐	☐	☐	☒
Allesbrander/pelletkachel/gaskachel met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Overig:	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

CV-installatie met toebehoren	☐	☒	☐	☐
Klokthermostaat	☐	☒	☐	☐
Warmwatertoestellen	☐	☐	☒	☐
Mechanische afzuiginstallatie	☐	☒	☐	☐
Airco-installatie	☐	☐	☒	☐
Alle isolatievoorzieningen, voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Zonnecellen incl. omvormer en monitor	☐	☐	☐	☐
Zonnecollectoren incl. boiler	☐	☐	☐	☐
Overig:	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Zonwering buiten	☐	☒	☐	☐
Zonwering binnen	☐	☒	☐	☐
(rol)luiken	☐	☐	☐	☒
Gordijnrails	☐	☒	☐	☐
Gordijnen	☐	☒	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Raam en deur-horren	☐	☒	☐	☐
Alle overige raamdecoratie	☐	☐	☐	☒
Overig:	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken 2/4

	Gaat mee	Blijft achter	Over te nemen	N.v.t
Buitenlamp	☐	☒	☐	☐
Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
Bewegingssensor/schemerschakelaar	☐	☒	☐	☐
Schakelmateriaal	☐	☒	☐	☐
(licht)dimmers	☐	☒	☐	☐
Inbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar-wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Telefooncentrale	☐	☐	☐	☒
WIFI router	☐	☐	☒	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☒	☒
Rookmelders	☐	☐	☒	☒
Overig	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires, planchet, spiegels	☐	☒	☐	☐
Douchewand-cabine / badscherm	☐	☐	☐	☒
Wastafels(s) met accessoires	☐	☒	☐	☐
Wastafelverlichting	☐	☒	☐	☐
Toilet met accessoires / toiletbril / toiletrolhouder	☐	☒	☐	☐
Tap- en stopkranen, buitenkraan	☐	☒	☐	☐
Wasmachinekraan (met beluchter)	☐	☒	☐	☐
Thermostaatkranen	☐	☒	☐	☐
Overig	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Keukenblok met onder- en bovenkasten, incl. verlichting	☐	☒	☐	☐
Kookplaat	☐	☒	☐	☐
Afzuigkap	☐	☒	☐	☐
Magnetron	☐	☒	☐	☐
Oven	☐	☒	☐	☐
Combioven-magnetron	☐	☐	☐	☒
Koelkast	☐	☐	☒	☒
Vrieskast <i>kist</i>	☐	☐	☒	☐
Koel/vries-combinatie	☐	☐	☐	☒
Inbouw koffieapparaat	☐	☐	☐	☒
Cooker	☐	☐	☐	☒
Overig	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Parketvloer	☐	☐	☐	☒
Laminaatvloer	☐	☐	☐	☒
Tegelvloer	☐	☒	☐	☐
Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
Zeil	☐	☐	☐	☒
Overige vloerafwerking als:	☐	☐	☐	☐
Reserve tegels, laminaat, vloerdeuren, Lamellen etc.	☐	☒	☐	☐

Lijst van zaken 3/4

	☐	☐	☐	☐
Vensterbanken	☐	☒	☐	☐
Door derden beschikbaar gestelde zaken, behorend bij het object:				
Millieubox	☐	☐	☐	☒
Vuilcontainer(s)	☐	☒	☐	☐
Buitenbrievenbus	☐	☒	☐	☐
Bijzonderheden				
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Specificatie van de roerende zaken

(stofferij, inventaris, toebehoren) die verder in de koop zijn begrepen:

Begane grond

Hal	
Woonkamer	<i>gordijnrails + gordijnen verlichting dressoir glaskast</i>
Keuken	<i>Luxaflex verlichting</i>
keukenapparatuur	<i>gaskookplaat elektrische oven afzuigkap afwasmachine</i>
Bijkeuken	<i>wasbak verlichting</i>
Toilet	<i>verlichting badkuip</i>

1° verdieping

Overloop	<i>Ladekast verlichting</i>
Slaapkamers	<i>① kledingkast gordijnen + rails plafondverlichting ② Bed gordijnen + rails ③ Plafondverlichting gordijnen + rails</i>
Badkamer	<i>kasten wastafel toilet</i>

Lijst van zaken 4/4

2^e Verdieping

Overloop	nvt
Zolder	

Kachels/CV Installatie

	zie andere lijst
--	------------------

Kasten

Inbouwkasten	
Vaste kasten	

Bijgebouwen

Berging	groen/gele stellingen
Hal/schuur	bruin/beige lockers
Garage	stellingkast
Sorleertuimte	keukenblok met koelkast + magnetron gordijnen

Exterieur

Zonnewering en horren	vaste rolhorren en inzethorren
Rond de woning	uit de border langs het tuinpad nemen we een aantal planken mee.

Overig

	zie andere lijst
--	-----------------------------

Geen eigendom van verkoper zijn de zaken die gehuurd, geleased, in huurkoop of in bruikleen zijn

	zie andere lijst
--	------------------

Datum :

Plaats :

Handtekening verkoper:

Handtekening koper:

Aantekeningen

Thuis in de regio

Uw makelaar met marktkennis.

Kennis van alle sectoren

Veehouderij, akkerbouw, fruitteelt en glastuinbouw.

Agrarisch bedrijf verkopen?

Agrivesta verzorgt het gehele traject.

Agrivesta® : een kwaliteitsmerk

Wij voldoen aan de hoogste kwaliteitseisen.

Wonen in het buitengebied

Uw makelaar in aan- en verkoop van woonboerderijen.

Partner bij onteigening

Samen met ons sta je sterker!

Uw buitengebied, ons vakgebied

Scan de QR-code
en bekijk ons
aanbod online



Gelderland:

Agrivesta Joosten
Agrivesta Berends
Agrivesta Stap
Agrivesta De Lorijn

Oost-Nederland:

Agrivesta Weenink
Agrivesta Van Dijk

Utrecht / Flevoland:

Agrivesta Wenekes

Flevoland / Randmeerzone:

Agrivesta Huijbregts

Drenthe / ZO-Friesland:

Agrivesta Emmens

Groningen / NO-Friesland:

Agrivesta Houtman

Onze diensten

- Onteigening / Schaderegeling
- Verkoop / Projectontwikkeling
- Agrarische makelaardij
- Makelaardij landelijk wonen
- Taxaties
- Productierechten
- Voorkeursrecht gemeenten
- Bedrijfsverplaatsing
- Pacht en erfpacht

Oude Broekdijk 13, 4041 AR Kesteren
0488 42 74 65
stap@agrivesta.nl

agrivesta.nl

 **Agrivesta Stap** makelaars & rentmeesters **bv**