



HUNSELERDIJK 7A
KELPEN-OLER

WWW.HEUVEL.NL

WÉRK'T VOOR U



UW MAKELAAR

Jeroen Adams
0651 333 371
jeroen@heuvel.nl

NODIGT U UIT

Geachte mevrouw, mijnheer,

Voor U ligt de brochure met informatie over het door U opgevraagde object waar U interesse in heeft. U vindt hierin foto's, een omschrijving, plattegronden, kadastrale kaart en de situering. Op deze wijze krijgt U een goede eerste indruk van het object.

Voor vragen of een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Met vriendelijke groet,

Jeroen Adams, makelaar

TE KOOP



KEURIG GESLOTEN VARKENSHOUDERIJ MET RUIME BEDRIJFSWONING

Inhoud woonhuis	900 m ³
Perceel	ca. 02,50.00 ha
Vraagprijs	Op aanvraag (k.k., excl. btw, levende have en incl. 3.839 varkensrechten)
Aanvaarding	In overleg

ALGEMEEN:

In het midden van Limburg gelegen keurig gesloten varkenshouderij gelegen op een perceel van 2,50.00 ha. (volledig bouwblok) is.

De locatie is voorzien van een nette bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen hebben een capaciteit van 400 fokzeugen en 4.300 vleesvarkens.

Het bedrijf is ingericht voor het vijf-wekensysteem (1 grote kraamstal) en een gedeelte van de vleesvarkens worden gehouden in grote groepen. Daarnaast zijn alle stallen (op de traditionele vleesvarkensstal na) voorzien van daglicht.

Het bedrijf is ruim opgezet, goed bij de tijd, degelijk gebouwd en goed onderhouden. Tevens voldoet het aan de welzijns- en milieueisen en voldoet het aan het "Beter Leven" en "Varkens voor Morgen" - concept.

LIGGING EN OMGEVING:

In de omgeving liggen hoofdzakelijk agrarische bedrijven, enkele burgerwoningen en agrarische percelen.



OMSCHRIJVING:

Woning, bouwjaar 1977, gebouwd van steen (spouw) en met pannen gedekt.

Indeling:

- achterhal
- kantoor
- open keuken / woonkamer voorzien van schouw met kachel en tuindeuren
- slaapkamer
- hal met trapopgang

Indeling 1e verdieping (betondek)

- 2 slaapkamers
- badkamer met ligbad, douche, spatscherm, wandmeubel en toilet
- toilet
- cv-ruimte met oude ketel en boiler

Voorzien van inpandige garage.

Inhoud: ca. 900 m





Kraamstal (nr. 2a), (5-weken systeem) bouwjaar 1980 en geheel gerenoveerd in 2011, gebouwd van steen (spouw, isolatie), stalen spanten en met abc-golfplaten gedekt (dakisolatie is vernieuwd). De stal is volledig onderkelderd (met mixcircuit) en voorzien van biologische luchtwasser met wasrobot.

- 1 afdeling met 96 kraamhokken (langsopstelling) voorzien van:
 - kunststof hokafscheiding
 - Theo Evernik-boxen (TECO)
 - verwarmde biggenplaat (electrisch)
 - gietijzeren rooster onder de zeug (Watras vloer)
 - brijvoer in rvs-trog
 - hoog frequentie licht
 - luchtinlaatventielen en lichtstraat
 - per kraamhok afsluitbaar biggennest
- 8 moederloze opfokhokken met kunststof rooster
- Brijvoerkeuken voorzien van rvs-menger (biggen en kraam), CCM put (nog niet in gebruik) en 3 x Nefit Combi ketels (2 x bijverwarmen en 1 x vloerverwarming)

Oppervlakte: ca. 832 m²

Capaciteit: 96 kraamzeugen en 8 moederloze opfokhokken





Biggenbatterij, (nr. 2b), nieuwbouw 2011 (achter de kraamstal), gebouwd van geïsoleerde elementen, stalen spanten en met asbestvrije golfplaten gedekt. De stal is voorzien biologische luchtwasser met wasrobot en volledig onderkelderd met mixcircuit.

Indeling:

- 1 grote afdeling met 2 x 6 hokken voorzien van:
 - SKOV inlaatventielen
 - lichtstraat
 - biggennest met vloerverwarming
 - geheel kunststofrooster vloer
 - brijvoer met rvs trog en sensorvoeding
 - zolder met opstelling met biologische luchtwasser en robot
 - kunststof hokafscheiding
 - spiraalbuis bijverwarmen
 - voeren met steekleidingen en mogelijkheden voor indoseren medicijn
 - hoogfrequent licht

Oppervlakte: ca. 512 m²

Capaciteit: ca. 1.200 biggen (1.344 gespeende biggen vergund)



Fokvarkensstal (nr. 1), bouwjaar 1976 (1e 50 m.) en nadien gerenoveerd in 2002 en aangebouwd 2011 (32m.), gebouwd van steen (spouw) op stalen spanten en met (1e deel) asbesthoudende golfplaten en (2e deel) asbestvrije golfplaten gedekt. De stal is voorzien van kunststof kozijnen met thermopane beglazing, chemische luchtwasser (95%) en volledig onderkelderd, 2e deel is met mixcircuit.

Indeling:

- hygiensluis, geheel betegeld
- kantoor / kantine
- gehele stal is voorzien van luchtinlaatventielen en hoogfrequentlicht
- dekstal / wachtstal en 2 berenhokken voorzien van:
 - 42 geltenboxen
 - 40 grote boxen
 - berengang
 - droogvoer met volumedosators en rvs-troggen
- 4 x Mannebeck voerstations voorzien van:
 - voorherkenning
 - 2 voersoorten
 - sprayen
 - ligruimte met vloerverwarming met trespa tussenschotten
- 2 x groep van 46 voerligboxen met uitloop voorzien van:
 - 2 voersoorten
- 5 groepshokken voorzien van gelten met 2 aanleerstations

Oppervlakte: ca. 1.344 m²

Capaciteit: 332 guste - en dragende zeugen, 66 opfokzeugen en 2 dekberen



Vleesvarkensstal (nr. 5), bouwjaar 2011, gebouwd van geïsoleerde betonelementen op stalen spanten voorzien van dakisolatie en met asbestvrije golfplaten gedekt. De stal is volledig onderkelderd met mix circuit.

Indeling:

- 3 afdelingen voorzien van:
 - beton + kunststof hokafscheiding met rvs
 - dichte vloer met gaatjes rooster
 - stro - ruiven
 - selectie via Optisort van Holscher en Leuschner voorzien van:
 - rvs-trog met steekleidingen
 - zware en lichte vleesvarkens worden apart gevoerd middels sensorvoeding
 - luchtinlaatventielen
 - lichtstraat
- 1 hok met ziekenboeg voorzien van sensorvoeding, inweekleiding en gasleiding ten behoeve van bijverwarmen
- brijvoerkeuken voorzien van rvs-mengketel en CCM-put ca. 15 m
- 2 x quarantaineststal ten behoeve van opfokzeugen: 8-25 kg

Oppervlakte: ca. 2.475 m

Capaciteit: 2.700 vleesvarkens



Vleesvarkensstal (nr. 4), bouwjaar 1992, gebouwd van steen (spouw), dupanel isolatie en met asbesthoudende golfplaten gedekt en gedeeltelijk voorzien van zonnepanelen. De stal is voorzien van ondiepe kelders en dubbele put.

Indeling:

- afleverruimte
- 2 x gang met zomer- en winterklep, waternevel koeling
- 20 afdelingen met 2 x 4 hokken per afdeling voorzien van:
 - mechanische bovenafzuiging met automatische sturing
 - gecoat betonrooster met bolle vloer
 - droogvoer brijbakken
 - fancom sturing
 - drinkwater met rondpompsysteem
 - buisverwarming
 - pvc-folieplafond
- voercomputer met mengen en doseren per ventiel met 4 soorten (2 circuits)
- automatische inweekinstallatie per afdeling
- omvormers en verdelers ten behoeve van zonnepanelen

Oppervlakte: ca. 1.811 m²

Capaciteit: 1.600 vleesvarkens



Biggenbatterij (nr. 3) met aan de voorzijde en achterzijde een loods, bouwjaar 1982 en nadien gerenoveerd, gebouwd van steen (spouw) op stalen spanten en voorzien van asbesthoudende golfplaten en gedeeltelijk zonnepanelen.

Indeling:

- loods met overheaddeur en betonvloer
- 2 x 6 hokken (gerenoveerd) voorzien van:
 - SKOV inlaatventielen
 - lichtstraat
 - biggenest met vloerverwarming
 - geheel kunststofrooster vloer
 - brijvoer met rvs trog en sensorvoeding
 - biologische luchtwasser en wasrobot
 - kunststof hokafscheiding
 - spiraalbuis bijverwarmen
 - voeren met steekleidingen en mogelijkheden voor indoseren medicijn
 - hoogfrequent licht

De loods, bouwjaar 2011 en aan de achterzijde is gebouwd van elementen met asbestvrije golfplaten gedekt en heeft geen vloer. Deze loods is in te richten als stal voor dragende zeugen of gelten.

Oppervlakte: 992 m² + 320 m² loods aan de achterzijde

Capaciteit: 1.464 gespeende biggen

Voorzieningen

- mestsilo (droge mest) gebouwd van elementen
- propaangastank van 18 m (eigendom verkoper, eind 2017 gekeurd)
- alarminstallatie
- transformator (eigendom verkoper, inrichting niet)
- erfverharding
- spuiwaterbassin (ca. 1.000 m)
- glasvezelnetwerk in alle gebouwen en woning (inclusief aansluiting op het glasvezelnetwerk.)
- inbraakalarm woning en loods
- vergunning voor 1.000 m CCM-sleufsilos
- elektro technische keuring: eind 2017
- kadaverkoelingen zijn aanwezig
- eigen water voorziening door middel van 2 grote ionenwisselaars met voorraadvat



PLATTEGROND



BIJZONDERHEDEN

Milieuvergunning

Het bedrijf is voorzien van een omgevingsvergunning d.d. 18 april 2012 voor het houden van:

- 96 kraamzeugen
- 2.808 gespeende biggen
- 4.300 vleesvarkens
- 332 guste - en dragende zeugen
- 66 opfokzeugen
- 2 dekberen
- 2 paarden en 2 pony's

NB-wetvergunning

Het bedrijf is voorzien van een NB-wetvergunning d.d. 16 mei 2013.

Zonnepanelen

Op het bedrijf zijn 450 zonnepanelen gelegen met een subsidie van € 0,377 / kwh (€ 32.000,= per jaar / voorschot van € 24.000,= / jaar) tot en met 21 maart 2026. Deze zijn niet bij de vraagprijs inbegrepen.

Varkensrechten

3.839 varkensrechten zijn bij de koop inbegrepen. De varkensrechten zijn evenredig te benutten.

Levende have

De levende have is niet bij de koopsom inbegrepen, deze dient echter wel door koper te worden overgenomen.

Overige bijzonderheden

- De aanwezige gastank is eigendom van verkoper.
- De beregeningsput is niet bij de koop inbegrepen
- Roerende goederen zijn in overleg over te nemen
- Stellingen in loods zijn niet inbegrepen

BESTEMMING

De locatie is gelegen in het bestemmingplan "Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016" van de gemeente Leudal en vastgesteld door de gemeente Leudal op 12 juli 2016.

Bestemming: agrarisch met aanduiding:

- dubbelbestemming waarde - archeologie 6
- Bouwvlak
- Functieaanduiding intensieve veehouderij
- gebiedsaanduiding milieuzone - boringsvrije zone
- gebiedsaanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Bouwvlak: ca. 2,50.00 ha.

(voor meer informatie kunt u kijken op www.ruimtelijkeplannen.nl)

KADASTER

De locatie is gelegen aan Hunselerdijk 7a te Heythuysen en kadastraal bekend:

gemeente Heythuysen, sectie T, nummer 175 ged. ca. 0,21.70 ha.

gemeente Heythuysen, sectie T, nummer 168 ged. ca. 2,28.30 ha.

TOTAAL ca. 2,50.00 ha.

Bijzonderheden

- Op perceel nr. 175 rust een herinrichtingsrente van € 7,74 met eindjaar 2032
- Op perceel nr. 168 rust een herinrichtingsrente van € 275,70 met eindjaar 2032
- Op perceel nr. 168 rust een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg



OMGEVINGSKAART



0m 125m 625m

Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object HEYTHUYSEN T 175
Hunselerdijk 7A, 6037 NK KELPEN-OLER
CC-BY Kadaster.

STRAATWEG a bebouwd gebied b geleend c hoogbouw d kas WEGEN autostrade hoofdweg met geschieden rijbanen hoofdweg regionale weg met geschieden rijbanen regionale weg lokale weg met geschieden rijbanen straat met twee of drie verharding straat met één verharding straat met één verharding voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug in aanbouw	SPOORWEGEN spoorweg enkelspoor spoorweg dubbelspoor a station b spoorweg met tunnel tramweg a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metro ondergronds HYDROGRAFIE waterloop smaller dan 5 m waterloop 5 à 6 m breed waterloop breder dan 6 m a schuifsluis b stuwen c kade a dijk b grondstreek c 20 m brede dijk BOERENGEBOUW a grasland met stalen b akkerland met grasland c boomveld d boomveld met populierenroeststand e loofbos f naaldbos g grasland met h grasland met i grasland met j grasland met k grasland met l grasland met m grasland met n grasland met o grasland met p grasland met	OVERIGE SYMBOLEN a religieus gebouw b toren, hoge kapel c religieus gebouw met toren d markant object e waterlooppomp f vaartoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d schoolgebouw e kapel f begraafplaats g veldwachter h telefooncel i watermeter j watermeter k watermeter l watermeter m watermeter n watermeter o watermeter p watermeter q watermeter r watermeter s watermeter t watermeter u watermeter v watermeter w watermeter x watermeter y watermeter z watermeter
---	---	--

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL MAKELAARS EN ADVISEURS ALL-ROUND EN FULL-SERVICE

Wij zijn een actief en snelgroeiend kantoor met een dynamisch team gespecialiseerd in agrarisch- en landelijk vastgoed. Als kantoor zijn we aangesloten bij zowel de NVM als NVR. Hierdoor beschikken we over een landelijk netwerk van specialisten in agrarisch- en landelijk vastgoed.

Ons kantoor is een all-round makelaarskantoor met alle specialiteiten in huis, zoals:

- Verkoopbemiddeling bij woningen, bedrijven-, agrarisch- en landelijk vastgoed
- Advisering bij aankoop van een woning of bedrijf
- Verkoop van nieuwbouwprojecten (waaronder Brandevoort)
- Taxaties voor alle voorkomende doeleinden.
- Advisering bij onteigening, zowel bij stadsvernieuwing als bij uitbreiding ten behoeve van woningbouw, industrie, wegen, etc.
- Advies en begeleiding bij herontwikkeling en bij verkoop aan projectontwikkelaars
- Bemiddeling in productierechten
- Advisering bij planschade / nadeelcompensatie

Door de unieke combinatie van agrarische- en woningmakelaardij mag Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs zich terecht specialist landelijk wonen noemen. Het werkgebied strekt zich uit over geheel Oost-Brabant en Noord- en Midden-Limburg.



Adriaan van den Heuvel
makelaars en adviseurs

Hoofdstraat 155

5706 AL Helmond

Postbus 567

5700 AN Helmond

Tel: 0492 - 661 884

www.heuvel.nl

heuvel@heuvel.nl

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.