

interfarms[®]

VLNN  Makelaars



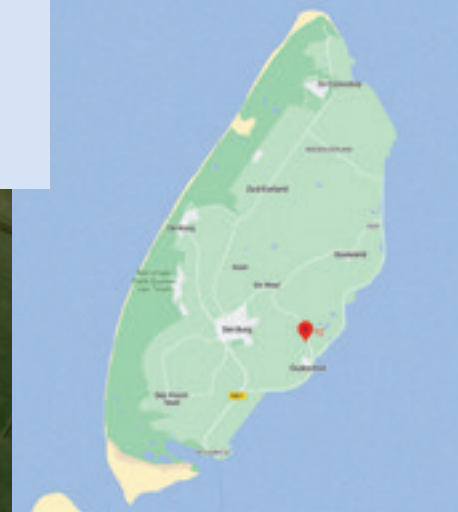
TE KOOP

**Melkveebedrijf met bedrijfswoning,
bedrijfserf met diverse opstallen en
ca. 61 ha cultuurgrond**

Middellandseweg 12 te Oudeschild (Texel)



Middellandseweg 12 te Oudeschild (Texel)



Te koop in Oudeschild: melkveebedrijf met capaciteit voor het houden van 145 melk- en kalfkoeien en 100 stuks jongvee

Het betreft een bedrijfserf met een bedrijfswoning en courante bedrijfsgebouwen (opslagschuur, ligboxenstal met 2 melkrobots, machineberging) en ca. 61 ha cultuurgrond, waarvan ca. 20 ha als huiskavel en ca. 20 ha, 7 ha en 13,6 ha als meerdere veldkavels.


Kadastrale omschrijving

Het object ligt kadastraal binnen de gemeente Texel, met alle kadastrale percelen binnen sectie N.



Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte (ha)
Texel	N	225	3.73.60
Texel	N	243	2.68.80
Texel	N	259	10.66.30
Texel	N	260	0.72.10
Texel	N	303	4.68.40
Texel	N	326	3.75.30
Texel	N	545	4.29.60
Texel	N	1679	5.92.50
Texel	N	2108	3.52.00
Texel	N	2109	0.15.20
Texel	N	2136	3.54.25
Texel	N	2302	9.68.10
Texel	N	2303	7.03.85
Texel	N	2304	0.89.07
Texel	N	2611	0.79.50
Totaal			62.08.57

Oppervlakte 62.08.57 hectare

 Percelen

Bedrijfswoning

De vrijstaande woning is gebouwd in 1965 en heeft zelfstandige aansluitingen voor gas, water, elektra, septic tank en telefonie. Inhoud woning met bijkeuken ca. 385 m³. Woonoppervlakte ca. 107 m².

Bouwjaar:	1965
Fundering:	paalfundering
Gevels:	spouw
Vloeren:	hout
Dak:	pannen
Kozijnen:	kunststof en hout
Glas:	deels enkel- en deels dubbelglas
Verwarming:	radiatoren via cv-installatie met een Vaillant-ketel uit 2008
Onderhoud:	matig, achtergevel bijkeuken slecht (houtrot)
Asbest:	asbestplaat in de bijkeuken (mogelijk ook in plafond)

Indeling

Begane grond:	entree, bijkeuken, keuken en eetkamer, woonkamer, hal met toilet en trapopgang
1e verdieping:	overloop met toegang tot 4 slaapkamers en badkamer
zolder:	bergzolder



Bedrijfsgedeelte

Opslagschuur

Er is een opslagschuur met garage met een gedeelte voor huisvesting van jongvee. De opslagschuur is via de garage verbonden aan de woning. Hiernaast is een schuurgedeelte met strohokken voor jongveehuisvesting en een deel in gebruik als stro-opslag. Boven de strohokken is een zolderopslag aanwezig. Achter het betreffende schuurgedeelte is aangrenzend een lage kapschuurgedeelte aanwezig.

Stalruimte: 24 vrouwelijk jongvee < 2 jr

Oppervlakte:	308 m ²
Bouwjaar:	1965
Fundering:	paalfundering
Bouwwijze:	steen
Bouwaard:	metselwerk en deels asbesthoudende golfplaten
Gevels:	metselwerk
Vloeren:	beton
Dakbedekking:	asbesthoudende golfplaten
Dragende constructie:	houten spanten
Deuren:	overheaddeur en schuifdeuren
Onderhoud:	matig tot redelijk
Asbest:	naast asbesthoudende golfplaten bestaat het plafond in het garagegedeelte ook uit asbest



Ligboxenstal

Centraal gelegen op het erf is een ligboxenstal aanwezig voor melk- en kalfkoeien en jongvee. Het voorste gedeelte is gebouwd in 1974. In 1987 is dit gedeelte verlengd en in 2006 nogmaals verlengd. De stalgedeelten uit 1974 en 1987 zijn in 2013 volledig gerenoveerd. Het voorste gedeelte betreft een 1+2 stal met voorin de stal een tanklokaal. Het achterste stalgedeelte betreft een 1+3 stal. Halverwege de stal zijn twee melkrobots aanwezig. Het stalgedeelte uit 2006 is volledig onderkelderd. Het stalgedeelte dat in 2013 is gerenoveerd, is alleen onder de roostervloeren onderkelderd. Totale kelderinhoud stal 2.100 m³. Daarnaast is een overkapte mestloos met een inhoud van 625 m³, die gekeurd is tot 2030.

Stalruimte: 138 melk-/kalkoeien > 2 jr, 65 vrouwelijk jongvee < 2 jr, 8 melk-/kalkoeien > 2 jr
afkalfhok/transitiehok, 5 kalverhokken en strohok

Oppervlakte:	2.010 m ²
Bouwjaar:	2006 en 2013
Fundering:	op staal en kelderfundering
Bouwwijze:	prefab
Bouwaard:	beton en damwandprofielen
Gevels:	damwandprofielplaten en gedeeltelijk windbreekgaas
Vloeren:	beton
Dakbedekking:	asbestvrije golfplaten
Dragende constructie:	gegalvaniseerde stalen spanten
Goot- en nokhoogte:	3 m en 8 m
Deuren:	schuifdeuren
Onderhoud:	goed
Asbest:	geen
Mestput:	kelderinhoud 2.100 m ³ , mestloos inhoud 625 m ³
Voorzieningen:	elektra-aansluiting 3 x 35 amp 32 tl-armaturen van 58 Watt ligboxen met schuimmatrassen en gedeeltelijk rubbermatten voergang is gedeeltelijk voorzien van een coating elektrische bedienbare windschermen (deels niet werkend) roostervloeren worden gereinigd middels een mestrobot halverwege de stal twee Lely A3 Next melkrobots (bj. 2010) Lely krachtvoerbox (momenteel niet in gebruik) koeborstel
Tanklokaal:	liggend Mueller melktank met een capaciteit van 13.770 liter plus buffervat 430 liter waterboiler uit 2015 met een inhoud van 170 liter voorcooler warmteterugwinningssysteem luchtcompressor en boiler het dak van het tanklokaal is geïsoleerd met sandwichpanelen zwevende boxen, r-boxen en zelfsluitendvoerhek, x198



Machineberging

De machineberging is gelegen tussen de sleufsilos (aan linkerzijde) en de ligboxenstal (aan rechterzijde). Er is een open ruimte met overheaddeur aan de voorzijde. De werkplaats bevindt zich rechts voorin.

Oppervlakte:	384 m ²
Bouwjaar:	1991
Fundering:	op staal
Bouwwijze:	traditioneel
Bouwaard:	stalen spanten/metselwerk/hout
Gevels:	metselwerk, wanden grotendeels houten betimmeringen, achtergevel uit damwandprofielplaten
Vloeren:	beton
Dakbedekking:	asbestvrije golfplaten
Dragende constructie:	stalen spanten met houten gordingen
Goot- en nokhoogte:	2,45 m en 5,1 m
Deuren:	overheaddeur
Onderhoud:	redelijk
Asbest:	geen
Voorzieningen:	LED-armaturen



Erfverharding, - indeling en opslagen

De erfverharding bestaat uit ca. 1.200 m² betonplaten en ca. 900 m² gestort beton.

(Sleuf)silo's

- 3 voersilo's: ca. 3, 12 en 16 ton, naast ligboxenstal
- kunstmestsilo: ca. 8 ton, voor ligboxenstal
- 2 sleufsilos: 7,5 x 44 m, wanden 1,25 m hoog
- 1 sleufsilos: 7,5 x 44 m, wanden 1 m hoog
- 1 sleufsilos: 8 x 22 m, wanden 1,75 m hoog
- 1 sleufsilos: 10 x 28/24 m, wanden 1,75 m hoog
- mestvaalt: 8 x 6,5 m, wand 1,5 m hoog



Cultuurgrond

De huiskavel aan de Middellandseweg heeft een oppervlakte van ca. 20 ha en bestaat uit kleigrond. De kavelform is redelijk tot goed en de kavel is voorzien van greppels. Het betreft blijvend grasland percelen, die ontsloten zijn naar de openbare weg en een eigen weg. Er is tevens aan de Middellandseweg een veldkavel van ca. 20 ha groot, eveneens kleigrond, deels gedraineerd en deels voorzien van greppels en ontsloten naar de openbare weg. Verder zijn er veldkavels aan de Middellandseweg en De Zeshonderd, in gebruik als bouwland (mais). Het betreft zandgrond en de oppervlakte is 7.21.90 ha. Perceel N225 loopt sterk af naar achteren. De percelen zijn gedraineerd en ontsloten naar de openbare weg. De veldkavels aan de Veenselangweg en Kadijksweg betreffen opnieuw kleigrond en hebben een oppervlakte van ca. 13,5 ha. De percelen zijn in gebruik als bouwland en grasland. Ook deze percelen zijn gedraineerd en ontsloten naar de openbare weg. Totale oppervlakte veldkavels is 41.10.48 ha.

De percelen liggen in landbouwgebied Westelijk Holland van de provincie Noord-Holland en vallen onder waterschap Hollands Noorderkwartier. De grondwatertrap is deels III = H <40 L 80-120 en deels IV = H >40 L 80-120. Het betreft deels blijvend graslandpercelen (259, 2108, deels 2303, 2302 en 2136) en deels bouwland. De grondsoort is deels lichte klei, deels lichte zavel, deels zand en deels zware zavel. De wettelijke grondsoort is grotendeels klei en voor een deel zand (percelen 243 en 225).

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte perceel (ha)	Gemeten maat (ha)	Gebruik 2023	Grondwatertrap	Grondsoort	Grondsoort mestwet
Texel	N	225	3.73.60	3.58	Maïs, snij-	IV	Zand	Zand
Texel	N	243	2.68.80	2.53	Maïs, snij-	IV	Zand, lichte zavel	Zand, klei
Texel	N	259	10.66.30	9.7	Grasland, blijvend	IV	Lichte klei	Klei
Texel	N	260	0.72.10	0	Erf			
Texel	N	303	4.68.40	4.61	Grasland, tijdelijk	IV	Lichte klei	Klei
Texel	N	326	3.75.30	3.69	Maïs, snij-	IV	Lichte zavel	Klei
Texel	N	545	4.29.60	4.18	Grasland, tijdelijk	VI	Zware zavel, lichte klei	Klei
Texel	N	1679	5.92.50	5.84	Grasland, blijvend	IV	Lichte klei, zand	Klei
Texel	N	2108	3.52.00	3.48	Grasland, blijvend	IV	Lichte klei, zand	Klei
Texel	N	2109	0.15.20	0.14	Grasland, blijvend	IV	Lichte klei, zand	Klei
Texel	N	2136	3.54.25	3.43	Grasland, blijvend	IV	Lichte klei	Klei
Texel	N	2302	9.68.10	9.4	Grasland, blijvend	IV	Lichte klei, lichte zavel, zand	Klei
Texel	N	2303	7.03.85	6.95	Grasland, blijvend	IV	Lichte klei, lichte zavel	Klei
Texel	N	2304	0.89.07	0.85	Maïs, snij-	IV	Lichte zavel	Klei
Texel	N	2611	0.79.50	0.74	Maïs, snij-	IV	Zand, lichte zavel	Zand, klei
Totaal			62.08.57	59.12				

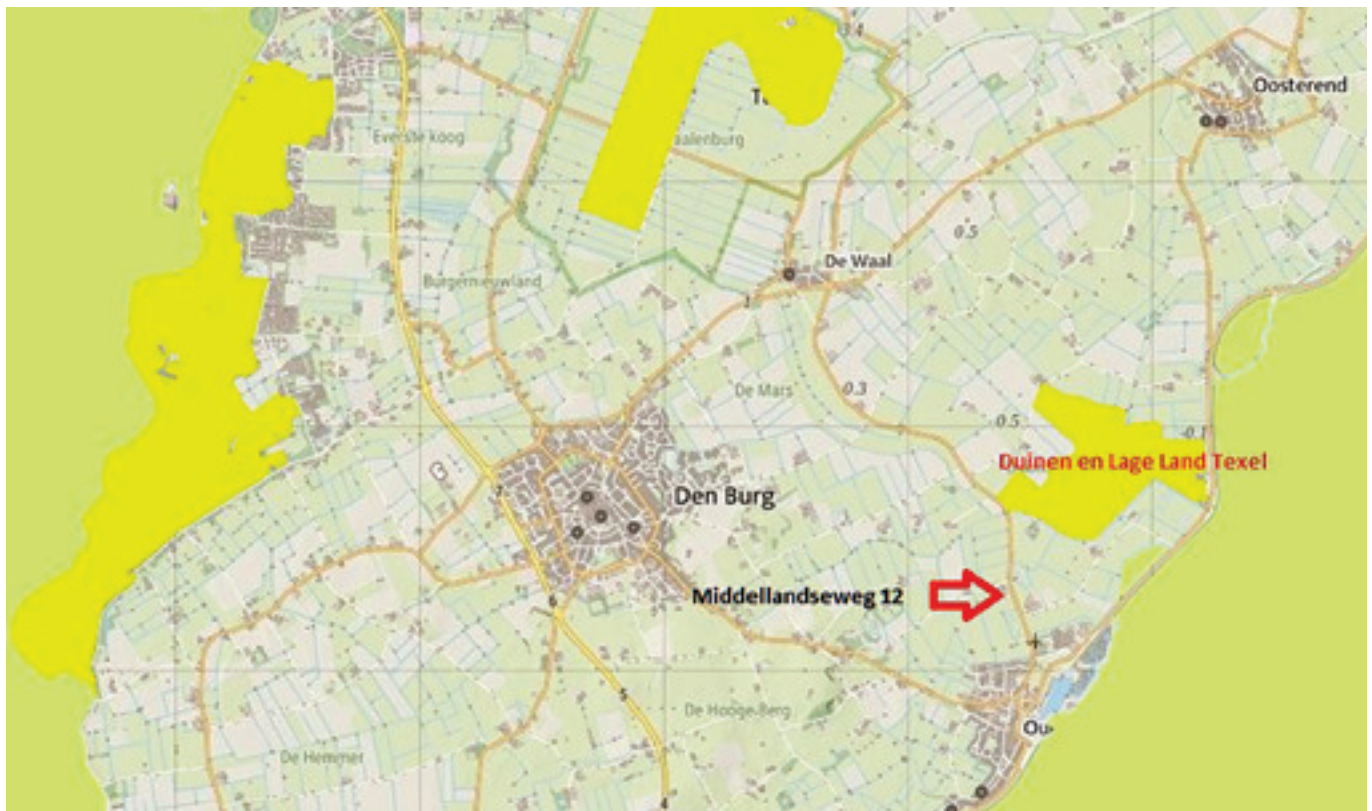
Vergunningen

Vergunning voor het exploiteren van een melkveehouderij op grond van de Nb-wet.
(Beschikking Nb-wet 1998 d.d. 29 februari 2016)

Maximale vergunde dieraantallen:

Coördinaten emissiepunt	Diersoort	Stal systeem (RAV-code)	Dieraantallen
118774 - 562644	Rundvee; melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar, overige huisvestingssystemen	A 1.100	145
118774 - 562644	Rundvee; vrouwelijk jongvee tot 2 jaar, overige huisvestingssystemen	A 3.100	70
118746 - 562633	Rundvee; vrouwelijk jongvee tot 2 jaar, overige huisvestingssystemen	A 3.100	32

De afstand van het onderhavige melkveebedrijf t.o.v. het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft ca. 600 m van Habitatrichtlijn 'Duinen en Lage Land Texel' en ca. 700 m van Vogelrichtlijn 'Waddenzee'.



Ligging en voorzieningen

Het object ligt op ca. 700 m van het dorp Oudeschild aan de oostzijde van het eiland Texel op een afstand van hemelsbreed circa 900 meter van de Waddenzee. In Oudeschild kun je de dagelijkse boodschappen doen. Voor meer uitgebreide voorzieningen moet worden uitgeweken naar Den Burg, dat binnen tien minuten rijden bereikbaar is. De veerdienst naar het vaste land is bereikbaar binnen 15 minuten rijden.

Bestemming

Voor de percelen geldt de onderstaande bestemming:

Hoofdbestemming binnen bestemmingsplan 'Buitengebied Texel' van de Gemeente Texel, onherroepelijk vastgesteld 2013-06-12, geheel onherroepelijk in werking, NL.IMRO.0448.BUI2013BP0001-va01



Enkelbestemming: Agrarisch - Oude land met aanduidingen van bouwvlak en maatvoering wonen 2 (op N259 en N260) en 2 functieaanduidingen: erf en specifieke vorm van agrarisch - schapenboet (op N303)

Tevens gelden er meerdere dubbelbestemmingen:
Leiding - Riool
Waarde - Archeologie 2, 3 en 4

Wij adviseren u om het bestemmingsplan te raadplegen op omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/ of bij gemeente Texel.

Overige bedrijfsinformatie

1. **Waterschapslasten:** € 132,11 per hectare onbebouwd/jaar (2024).
2. **WOZ-waarde:** (waardepeildatum 01-01-2023) Middellandseweg 12: 608.000,00.
3. **Jachtrecht:** het jachtrecht is verhuurd.
4. **Zakelijke rechten:** voor enkele kadastrale percelen zijn er aantekeningen over zakelijke rechten van verschillende instanties.
 - op perceel Texel N 2109: doorhaling van een erfdiensbaarheid
 - op percelen Texel N 2302 en 2303: Zakelijk recht (Belemmeringenwet Privaatrecht) t.b.v. N.V. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland
 - op perceel Texel N 2302: Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel t.b.v. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
 - op percelen Texel N 2303 en 2304: een aantekening over een ingeschreven ruilverkavelings-overeenkomst 'Samen Een'
5. **Productierechten:** met de landerijen worden geen productierechten mee overgedragen, tenzij dit nadrukkelijk anders wordt overeengekomen.
6. **Nutsvoorzieningen:** de bedrijfswoning heeft een zelfstandige aansluitingen voor gas, water, elektra, septic tank en telefonie. Het bedrijf heeft krachtstroom en een aansluiting voor noodstroomvoorziening (tractoraangedreven aggregaat).
7. Indien er een koopovereenkomst tot stand komt, wordt een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld, tenzij partijen anders overeenkomen.
8. Splitsing van de koopsom is voorbehouden aan de verkoper.

Kosten

Alle kosten van de overdracht, ook de kosten van de notaris, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastraal recht zijn voor rekening van koper.

Aanvaarding

Koper aanvaardt het object in de staat waarin deze verkeert bij het sluiten van de koopovereenkomst, alsmede conform de afspraken zoals deze in de tussen partijen op te maken koopovereenkomst worden vastgelegd. Bij opstallen die 15 jaar of ouder zijn wordt de 'ouderdomsclausule' in de koopovereenkomst opgenomen.

Verontreiniging

Bij de verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die nadelig is voor het normale gebruik (agrarisch) of die heeft geleid, of zou kunnen leiden, tot een verplichting tot schoonmaken/saneren van de onroerende zaak, of het nemen van andere maatregelen. In de akte van levering wordt opgenomen dat elk risico dat de onroerende zaak een verontreiniging bevat voor de koper is. Verkoper wordt in de akte gevrijwaard.

Aanbieding/status

De informatie die u over dit object ontvangt op basis van deze brochure, tijdens gesprekken en bij onderhandelingen, is vrijblijvend. Aspirant-kopers kunnen hieraan geen enkel recht verbinden van voorkeur of eerste koop. Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door Interfarms VLNN Makelaars B.V. opgestelde koopovereenkomst door alle partijen is ondertekend.

Alle op de koop vallende kosten komen voor rekening van de koper. Hieronder begrepen zijn de notariskosten, inschrijvingen openbare registers en overdrachtsbelasting.

Komt er een koopovereenkomst tot stand, dan wordt er een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld, tenzij partijen anders overeenkomen.

Splitsing van de koopsom is voorbehouden aan de verkoper, maar in overleg bespreekbaar.

Vraagprijs

Op aanvraag. (Kosten koper)


Bezichtigingen en inlichtingen

Voor informatie, afspraken voor bezichtigingen en biedingen kunt u zich uitsluitend wenden tot ons kantoor en de verkopende makelaar Jurjen Nannenga.

Jurjen Nannenga
Interfarms VLNN Makelaars B.V.
Laageind 11 A
3465 KG Driebruggen
T 0348 - 748411 / 06-11 39 29 26
nannenga@interfarms.nl

Overzichtskaart

Legenda

 Percelen

Gemeente	Sectie	Nummer	Opp (ha)
Texel	N	225	3.73,60
Texel	N	243	2.68,80
Texel	N	259	10.66,30
Texel	N	260	0.72,10
Texel	N	303	4.68,40
Texel	N	326	3.75,30
Texel	N	545	4.29,60
Texel	N	1679	5.92,50
Texel	N	2108	3.52,00
Texel	N	2109	0.15,20
Texel	N	2136	3.54,25
Texel	N	2302	9.68,10
Texel	N	2303	7.03,85
Texel	N	2304	0.89,07
Texel	N	2611	0.79,50
		Totaal	62.08,57



<http://www.geodata.nationaalgeoregister.nl>

Melkveebedrijf (Firma) Smit
Middellandseweg 12 te Oudeschild
01-09-2023
712.640.KRT1
Alana Gunnink
1:12.000

0 250 500 750 m



Grondsoortenkaart

Legenda

- Lichte klei
- Lichte zavel
- Zware zavel
- Zand
- Bebouwing, enz
- Water
- Percelen

Gemeente	Stactie	Nummer	Opp (ha)
Texel	N	225	3.73.60
Texel	N	243	2.68.80
Texel	N	259	10.66.30
Texel	N	260	0.72.10
Texel	N	303	4.68.40
Texel	N	326	3.75.30
Texel	N	545	4.29.60
Texel	N	1679	5.92.50
Texel	N	2108	3.52.00
Texel	N	2109	0.15.20
Texel	N	2136	3.54.25
Texel	N	2302	9.68.10
Texel	N	2303	7.03.85
Texel	N	2304	0.89.07
Texel	N	2611	0.79.50
		Totaal	62.08.57

Melkveebedrijf (Firma) Smit

Middellandseweg 12 te Oudeschild

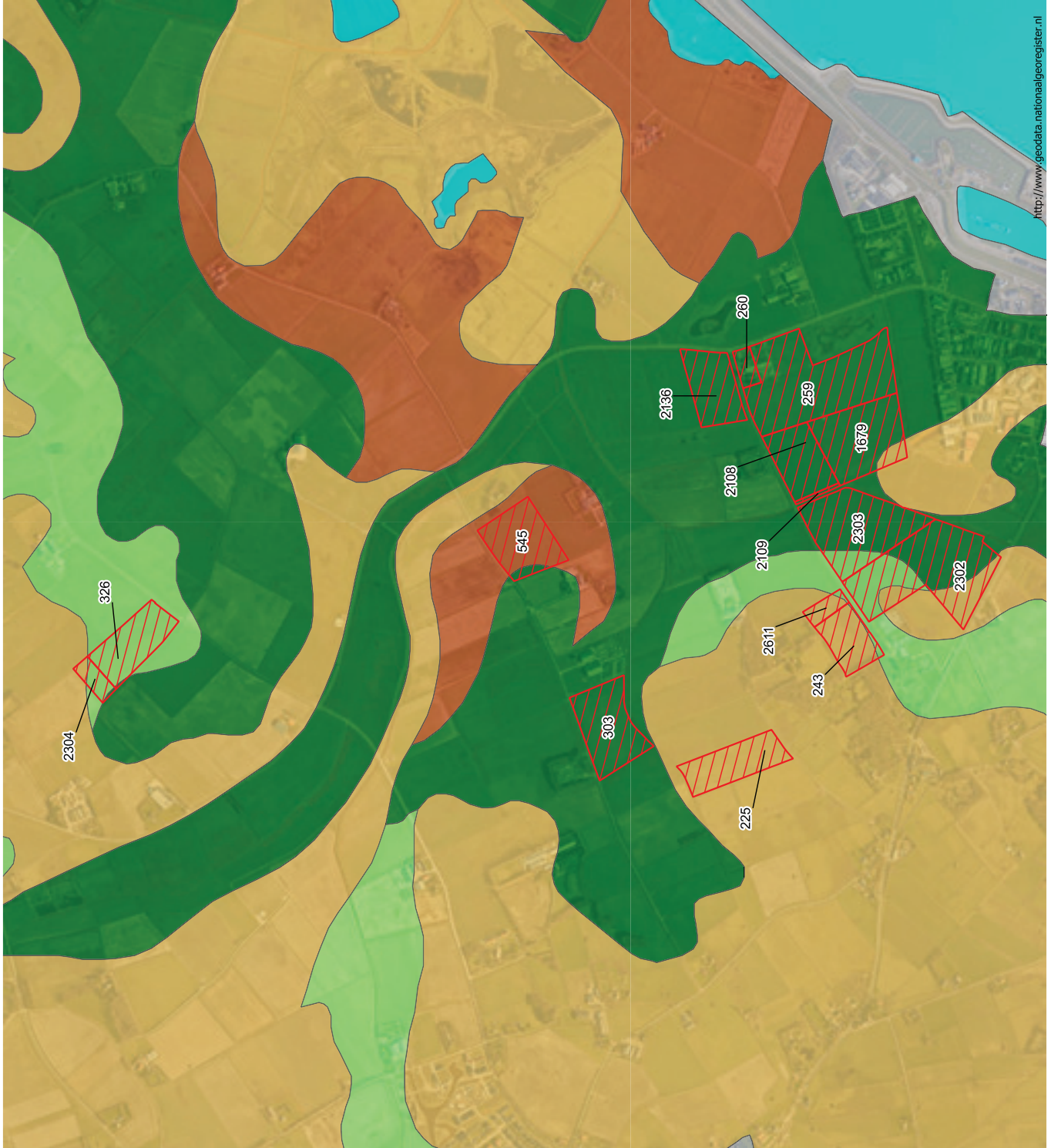
01-09-2023

712.640.KRT1

Alana Gunnink

1:12.000

0 250 500 750 m



<http://www.geodata.nationaalgeoregister.nl>

Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013

Bestemmingsplan, onherroepelijk (vastgesteld 2013-06-12)

Eigenaar: gemeente Texel

NL.IMRO.0448.BUI2013BP0001-VA01


- Enkelbestemming: Agrarisch- Oude land (art. 5)
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: erf
- Maatvoering: maatvoering wonen: 2
- Dubbelbestemming: Waarde- Archeologie 2 (art. 55)
- Dubbelbestemming: Waarde- Archeologie 3 (art. 56)
- Dubbelbestemming: Waarde- Archeologie 4 (art. 57)
- Dubbelbestemming: Leiding- Riool (art. 54)
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch- schapenboet



Enkelbestemming
Agrarisch - Oude land



 Bouwvlak

 Maatvoering
maatvoering wonen: 2



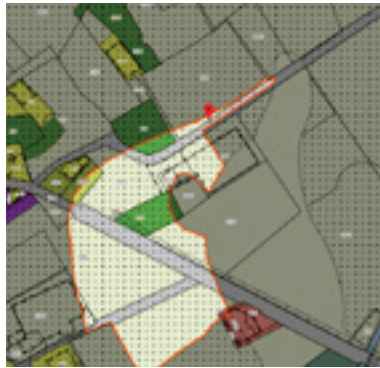
 Functieaanduiding
Erf



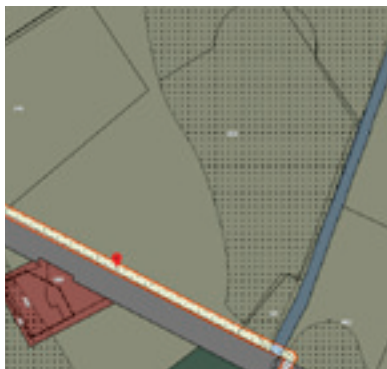
 Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 2




 Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 3




 Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 4

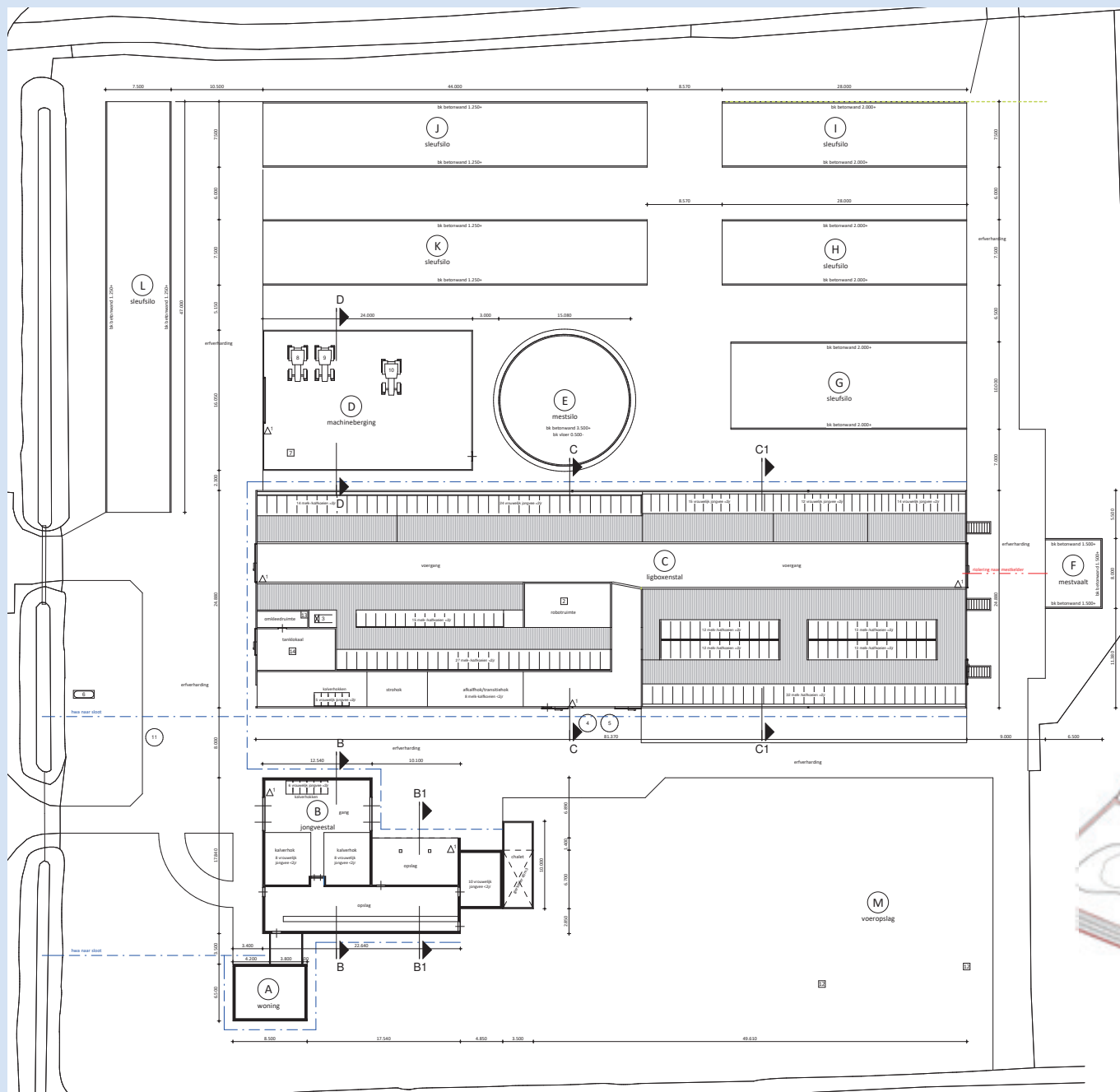


 Dubbelbestemming
Leiding - Riool

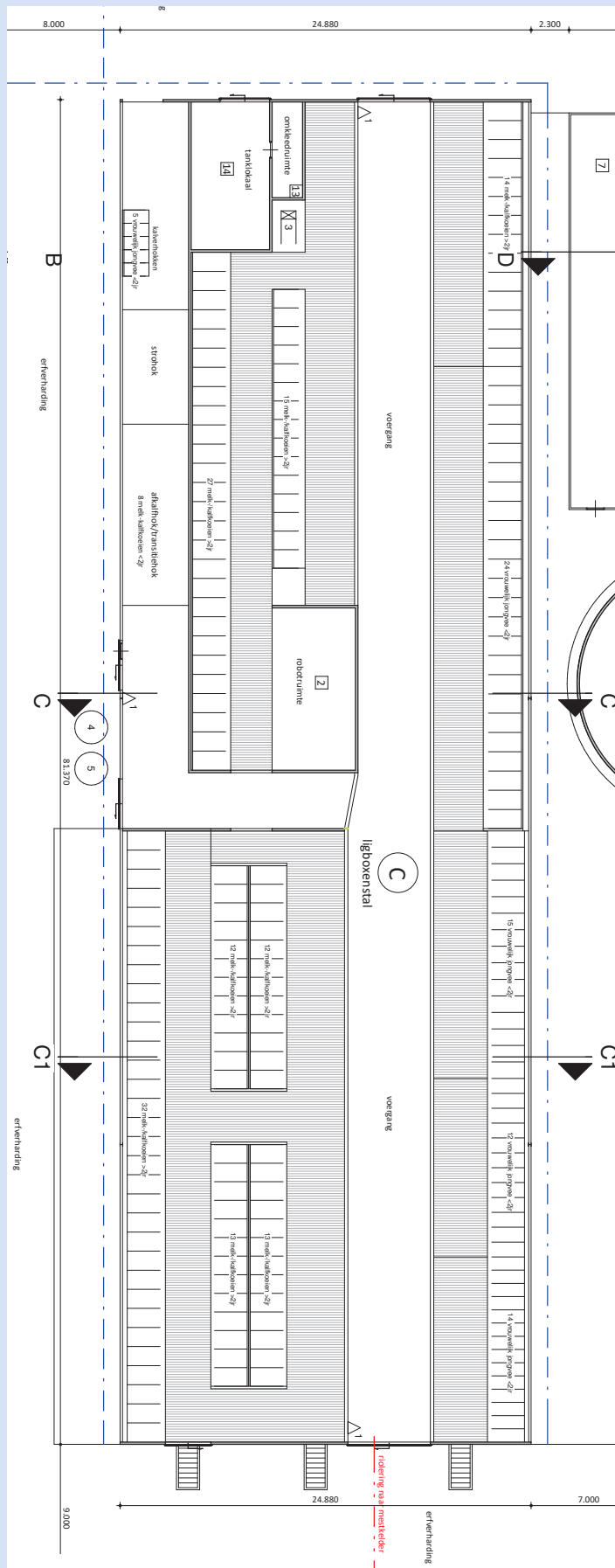


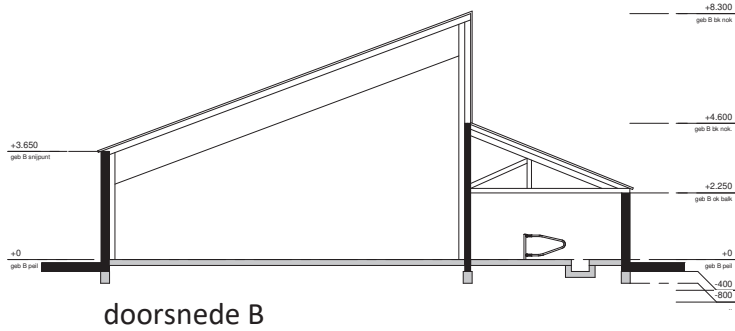
 Functieaanduiding
specifieke vorm van agrarisch -
schapenboet

Milieutekening

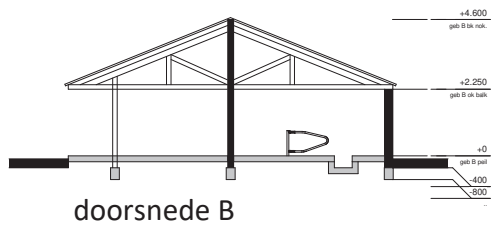


Ligboxenstal

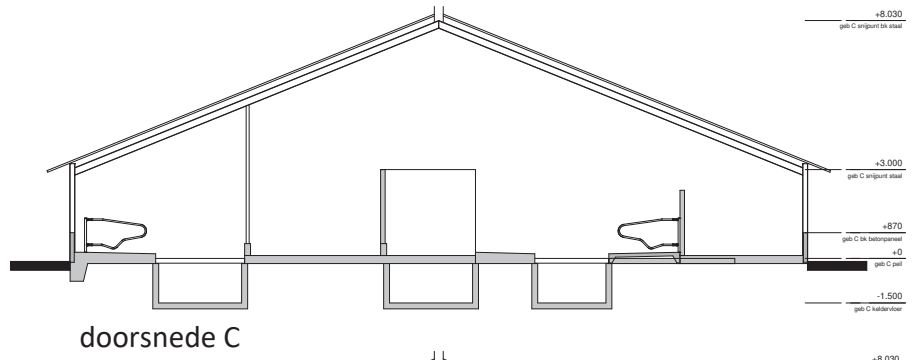




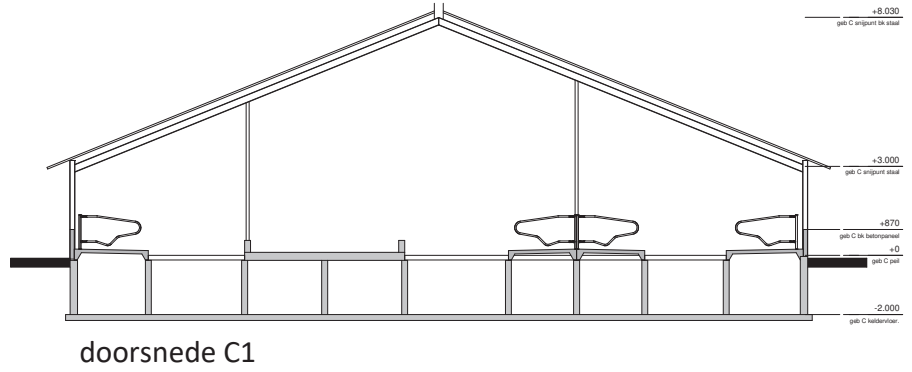
doorsnede B



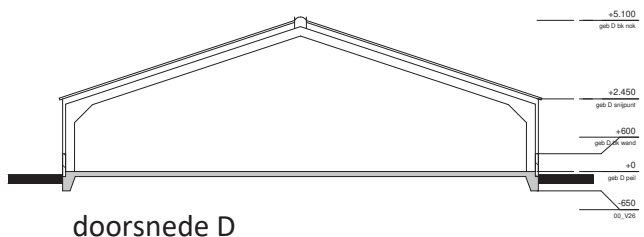
doorsnede B



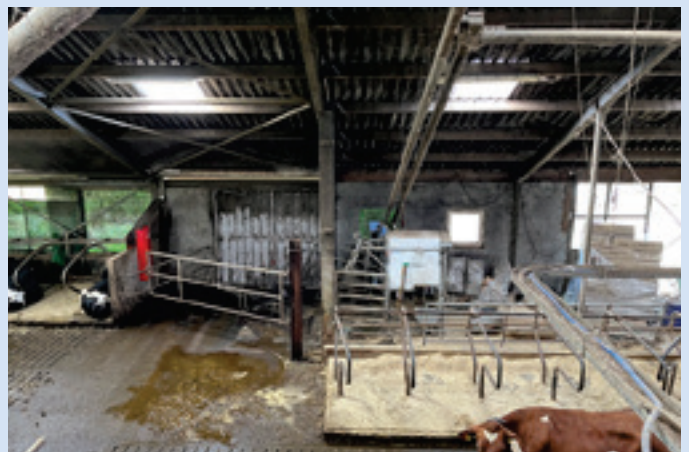
doorsnede C



doorsnede C1



doorsnede D







Het team van InterfarmsVLNN Makelaars B.V. (van links naar rechts):
Jurjen Nannenga, Jorden Oostdam en Alana Gunnink.

De ambitie van Interfarms VLNN Makelaars is het creëren van mogelijkheden en het ondersteunen in visie voor hen die aan- en verkoop overwegen in het agrarisch en landelijk vastgoed. Onze deskundigheid, ervaring en snelheid van handelen bieden toegevoegde waarde. De jarenlange ervaring én affiniteit met de agrarische sector en het landelijk gebied maakt ons de ideale partner voor hen die willen ontwikkelen of die juist willen afbouwen.

Er ontstaat een toenemende behoefte aan goed en deskundig advies bij transacties in het agrarisch vastgoed. Interfarms VLNN Makelaars B.V. kan die behoefte invullen. Ons werkgebied omvat globaal de provincies Zuid-Holland, Utrecht, Flevoland, Texel en het zuidelijke deel van Noord-Holland. Dankzij onze nauwe samenwerking met de collega's van de andere (inter)nationale Interfarms kantoren, beschikken wij over veel kennis en ervaring van Nederland en het buitenland.

Op ons kantoor werken we met een enthousiast team. De veranderingen en aanpassingen op het gebied van landelijk vastgoed in de laatste decennia hebben onze makelaars ervaren en weten toe te passen in de dagelijkse werkzaamheden. Er is een breed netwerk van onder andere notarissen, accountants en bedrijfsadviseurs opgebouwd waardoor gezamenlijk maatwerk voor de klant wordt geleverd.



Interfarms VLNN Makelaars B.V.
Laageind 11a
3465 KG Driebruggen
T 0348-74 84 11
vlhn@interfarms.nl
www.interfarms.nl

Rentmeester  NVR

vastgoedpro 

 vastgoedcert
gecertificeerd

register
DOBS 
Bekräftigt
Bijzondere
Schakelverkoop

 NRVT
Register-Taxateur

 LRGD
landelijk
register van
gerechtelijke
deskundigen