

TE KOOP



Valkkogerdijk 2 Schagen

Vraagprijs € 1.100.000,-

0229 - 202309

info@van-kemenade.eu

van-kemenade.eu

Van Kemenade Bv
Vastgoed adviesbureau



Valkkogerdijk 2 te Schagen

Aan de Valkkogerdijk 2 in Schagen komt een unieke kans vrij voor wie droomt van landelijk wonen met volop mogelijkheden voor agrarische activiteiten. Deze prachtige melkveehouderij biedt niet alleen de ruimte en charme van het platteland, maar ook de nabijheid van alle voorzieningen die Schagen te bieden heeft.

Hoewel de boerderij momenteel in gebruik is als melkveehouderij, biedt het terrein met zijn ruime en veelzijdige stallen veel potentie voor andere agrarische doeleinden. Denk hierbij aan het houden van paarden, schapen of zelfs het creëren van een kleinschalig agrarisch bedrijf naar eigen wens.

De locatie is ideaal voor wie op zoek is naar rust en ruimte. Het weidse landschap zorgt voor een gevoel van vrijheid, terwijl de bereikbaarheid van Schagen en andere uitvalswegen zorgt voor comfort en gemak. De Valkkogerdijk 2 is perfect voor wie landelijke wilt wonen, zonder in te leveren op nabijheid van de stad.

Wij nodigen u uit om deze brochure verder door te nemen en de mogelijkheden te ontdekken die Valkkogerdijk 2 u te bieden heeft. Voor een bezichtiging en verdere informatie staan wij uiteraard graag tot uw beschikking.

Omschrijving

Het bedrijf

Het bedrijf is oorspronkelijk opgezet als melkveehouderij en biedt een solide basis voor diverse agrarische activiteiten. Met een ruime melkstal en goed onderhouden faciliteiten, is de boerderij nog altijd geschikt voor het houden van melkvee, maar ook gemakkelijk aan te passen voor andere agrarische doeleinden zoals een paarden- of schapenhouderij. Het bedrijf is gelegen op een perceel van 1,8 hectare, waarvan 1 hectare landbouwgrond, en biedt volop ruimte voor uitbreiding en diversificatie. Bovendien is er de mogelijkheid om extra grond rondom het bedrijf te verwerven, wat verdere groei en ontwikkeling mogelijk maakt. Het erf rond de boerderij is functioneel ingericht voor agrarisch gebruik. Hierop bevinden zich onder andere een mesthoop, mestzak, sleufsilo en een kuilplaat..

De ligging

De boerderij is gelegen aan de Valkkogerdijk 2 in Schagen, midden in het Noord-Hollandse platteland, maar toch dichtbij het bruisende centrum van Schagen. De landelijke ligging biedt volop rust en ruimte, terwijl u toch profiteert van de nabijheid van alle nodige voorzieningen. Het centrum van Schagen, met zijn diverse winkels, scholen, supermarkten en horecagelegenheden, ligt op ongeveer 10 minuten fietsen. De ontsluiting via de Valkkogerdijk zorgt ervoor dat de boerderij zowel landelijk als uitstekend bereikbaar is, ideaal voor zowel dagelijks woon-werkverkeer als agrarische logistiek. Het uitgestrekte landschap rondom de boerderij zorgt voor een weids uitzicht en een heerlijk gevoel van vrijheid.

Gebouwen

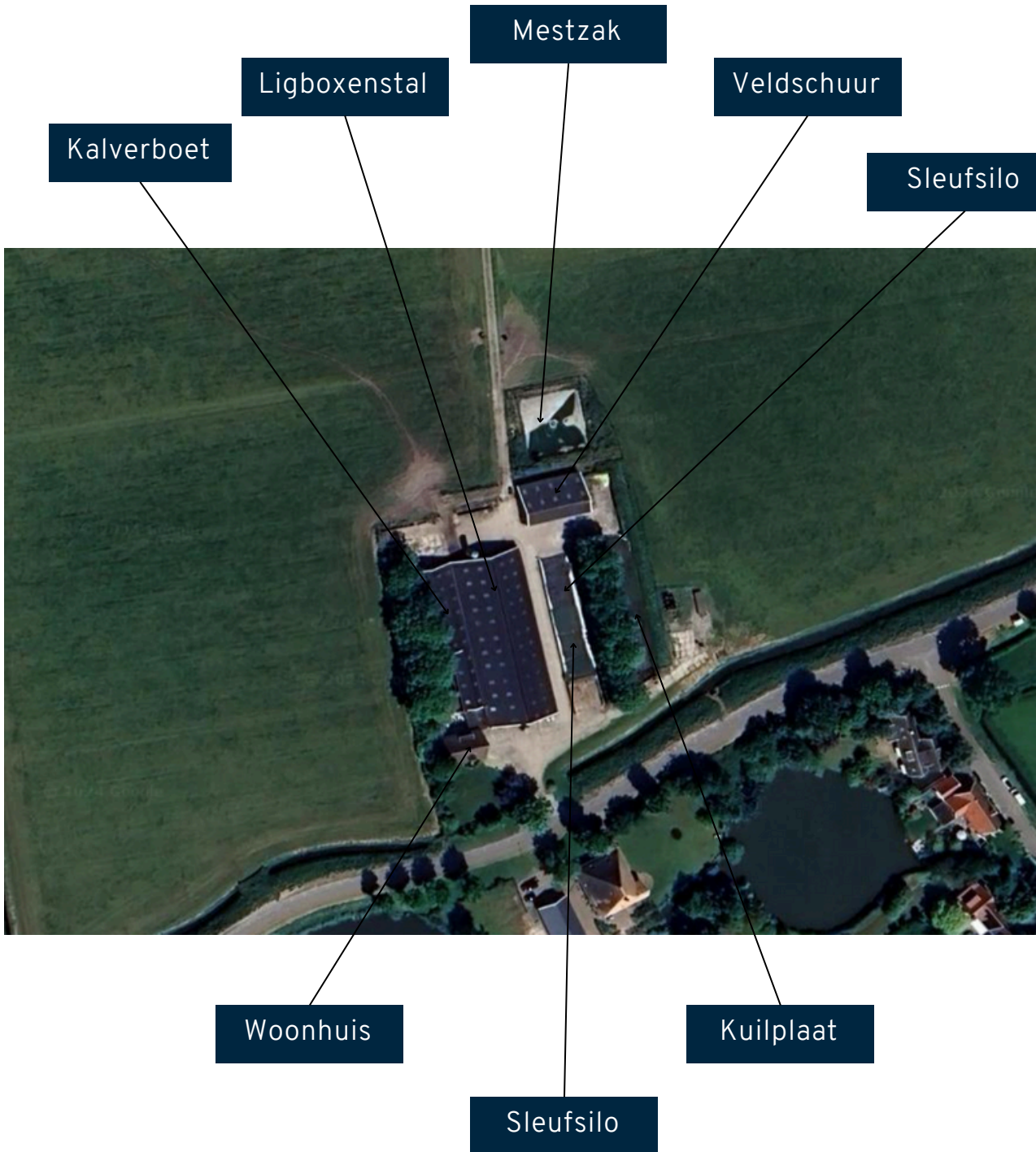
De gebouwen bestaan uit een woonhuis, een melkveestal met daaraan een kalverboet, en een veldschuur/machineberging. De eerste 40 meter van de stal, evenals het woonhuis, zijn in 1975 gebouwd, wat bijdraagt aan de degelijke en duurzame constructie van het bedrijf. De gebouwen staan op een perceel van 800 m², omringd door 1 hectare landbouwgrond die bij het bedrijf hoort.

In de afgelopen jaren is er een grondige sanering uitgevoerd waarbij al het asbest van de schuren is verwijderd, wat bijdraagt aan de veiligheid en duurzaamheid van het bedrijf. Alle nutsvoorzieningen, inclusief water, elektra en glasvezel, zijn aanwezig, wat zorgt voor modern woon- en werkcomfort.

Woonhuis

De in 1975 gebouwde woning bestaat uit 2 verdiepingen en biedt een ruime en comfortabele leefomgeving. Met zijn traditionele indeling en functionele bouwstijl is de woning zowel praktisch als sfeervol. Het huis is ideaal voor een gezin dat op zoek is naar een rustige en landelijke leefomgeving, terwijl het toch comfort biedt.

Overzicht



Indeling woning

Bij binnenkomst betreedt u de woning via een zij-entree, die direct toegang biedt tot de praktische bijkeuken. Deze ruimte is voorzien van de cv-ketel en biedt een handige doorgang naar de achtertuin. Vanuit de bijkeuken komt u in de ruime en lichte keuken, die plaats biedt aan een gezellige eethoek. De keuken is verbonden met de woonkamer door een open barretje, waardoor de ruimtes vloeiend in elkaar overlopen en een open en uitnodigende sfeer creëren.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van het huis en biedt zowel een mooi uitzicht op de voortuin als op de achtertuin. Dankzij de open verbinding met de keuken is dit een ideale ruimte voor zowel ontspanning als het ontvangen van gasten.

Via de keuken bereikt u de centrale hal, waar u toegang vindt tot de meterkast, bergingskast, een apart toilet, en een handige werk- of hobbykamer die voor diverse doeleinden kan worden gebruikt. In de hal bevindt zich ook de trap die leidt naar de bovenverdieping.

Op de bovenverdieping bevinden zich vier goed bemeten slaapkamers, elk met voldoende lichtinval en ruimte voor persoonlijke invulling. De hoofdslaapkamer is uitgerust met airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme zomernachten. De middelste slaapkamer is voorzien van een dakkapel over de gehele breedte van de kamer, wat zorgt voor extra ruimte en licht. De badkamer is modern en comfortabel ingericht, voorzien van vloerverwarming voor een aangename start van de dag.

Via een vlizotrap op de overloop is de zolder bereikbaar, een praktische opslagruimte voor het opbergen van seizoensgebonden spullen of andere items die u niet dagelijks nodig heeft.

Kenmerken woning

Bouw

Soort woonhuis	:	vrijstaande woning
Soort bouw	:	bestaande bouw
Bouwjaar	:	1975
Soort dak	:	zadeldak bedekt met dakpannen

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	:	ca. 160 m ²
Inhoud	:	ca. 400 m ³
Perceeloppervlakte	:	800 m ²

Indeling

Aantal kamers	:	7 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers	:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	:	douche en 2 toiletten
Aantal woonlagen	:	2 woonlagen

Energie

Energie label	:	C
Verwarming	:	cv-ketel en gedeeltelijke vloerverwarming
Isolatie	:	grondisolatie, dubbel glas
Warmwater	:	cv-ketel 2018
Elektra	:	3 x 64

Buitenruimte

Tuin	:	tuin rondom
Ligging	:	landelijk

Bergruimte

Schuur/berging	:	aangebouwde schuur, grenzend aan garage
----------------	---	---

Garage

Soort garage	:	garage aan huis
Capaciteit	:	1 auto
Opmerkingen	:	asbestplafond

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	:	Op eigen terrein
--------------------------	---	------------------

Extra voorzieningen

	:	glasvezel is voorbereid, aangelegd in de weg
--	---	--

Kenmerken melkveehouderij

Gronden

Oppervlakte	:	1,8 ha gebouwen en agrarische grond, bestaande uit 1 perceel
Belendingen	:	agrarisch perceel
Grondsoort	:	lichte klei (grasland)
Kadastraal	:	Schagen sectie H nummer 190
Bestemming	:	enkelbestemming: agrarische met waarden en dubbelbestendig: waarde archeologie 4 volgens bestemmingsplan Gemeente Schagen
Drainage	:	-
Opmerkingen	:	-

Ligboxenstal

Bouwjaar	:	1e 40m 1975, het overige deel in 1980
Oppervlakte	:	Ca. 1.000 m ² (20 x 50 m)
Fundering	:	Betonvloer
Bouwaard	:	Opgetrokken uit houten spanten met vrije overspanning, topgevel gemetseld en voorzien van damwandprofielplaten, zadeldak gedekt met golfplaten (asbestvrij), betonvloer deels onderkelderde.
Goothoogte	:	Ca. 3 m
Nokhoogte	:	Ca. 7 m
Type melkstal	:	2x5 visgraat met automatische afname
Mestopslag	:	800 m ²

Kalverboet

Bouwjaar	:	2013
Oppervlakte	:	
Fundering	:	Betonvloer
Bouwaard	:	Opgetrokken uit stalen spanten met vrije overspanning, topgevel gemetseld en voorzien van damwandprofielplaten, zadeldak gedekt met golfplaten (asbestvrij).
Goothoogte	:	Ca. 2,5 m + 4,5 m
Nokhoogte	:	Ca. 6 m

Kenmerken melkveehouderij

Veldschuur/machineberging

Bouwjaar	:	1980
Oppervlakte	:	Ca. 240 m ² (20 x 12 m)
Fundering	:	Betonpoeren, betonvloer

Erf

Oppervlakte	:	Toegangsweg met betonverharding. Het hele erf is verhard met beton
Sleufsilos	:	Ca. 49 x 10 m = 490m ² , 1,5 m hoog, beton Ca. 42 x 18 m = 420 ² , 1,1 m hoog, beton (één kant) Ca. 10 x 8 m = 80m ² , 1 m hoog, beton
Mestzak	:	Alligator, 800 m ² , bouwjaar 1998

Cultuurgrond 1

Oppervlakte	:	4,84 ha
Grondsoort	:	klei/zand
Drainage	:	ja
Ontsluiting	:	uitgang naar de weg
Pachtvoorwaarden	:	Reguliere Pacht

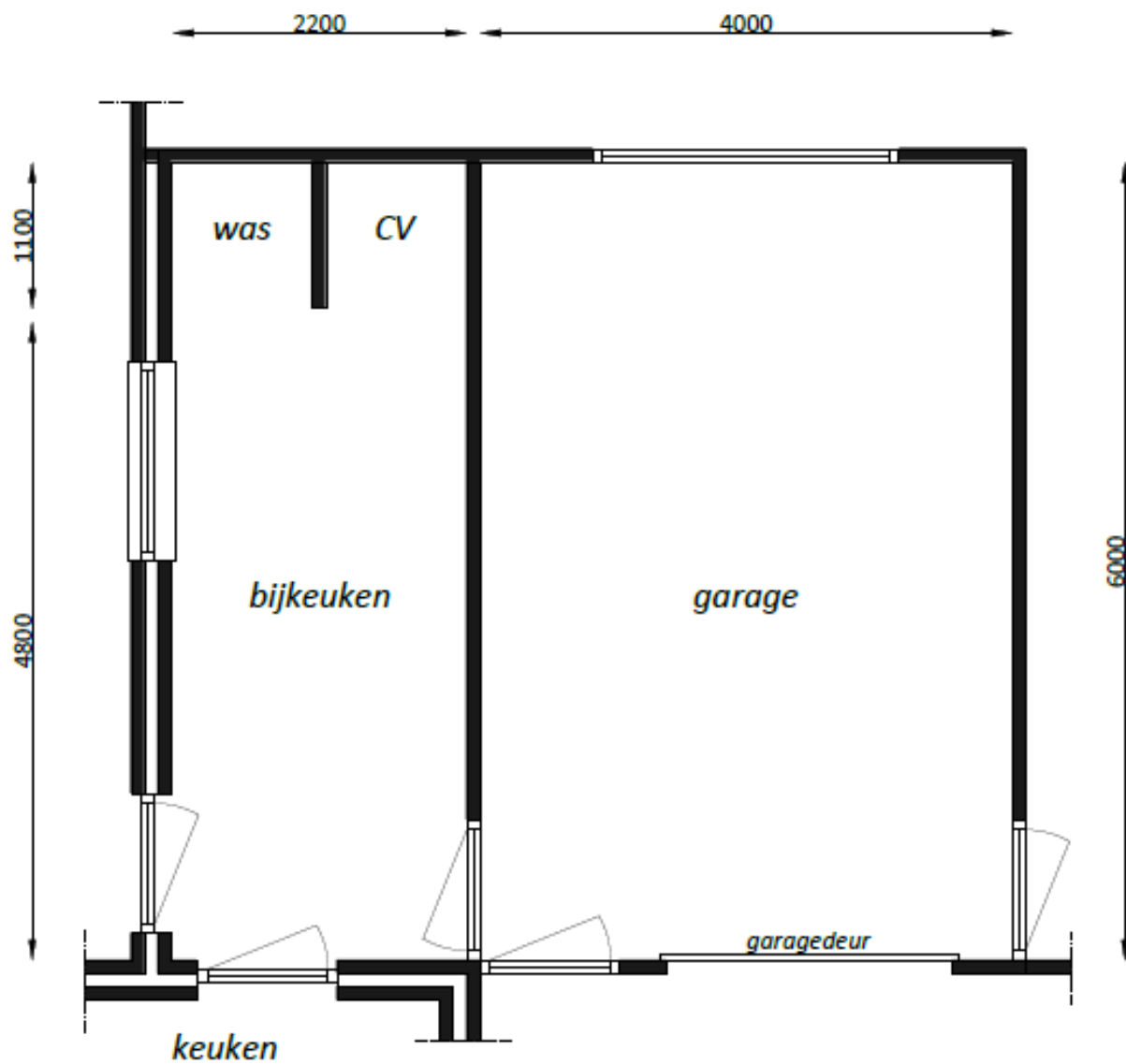
Cultuurgrond 2

Oppervlakte	:	ca. 36 ha
Grondsoort	:	klei/zand
Drainage	:	ja
Ontsluiting	:	uitgang naar de weg
Pachtvoorwaarden	:	separaat met de eigenaren te regelen



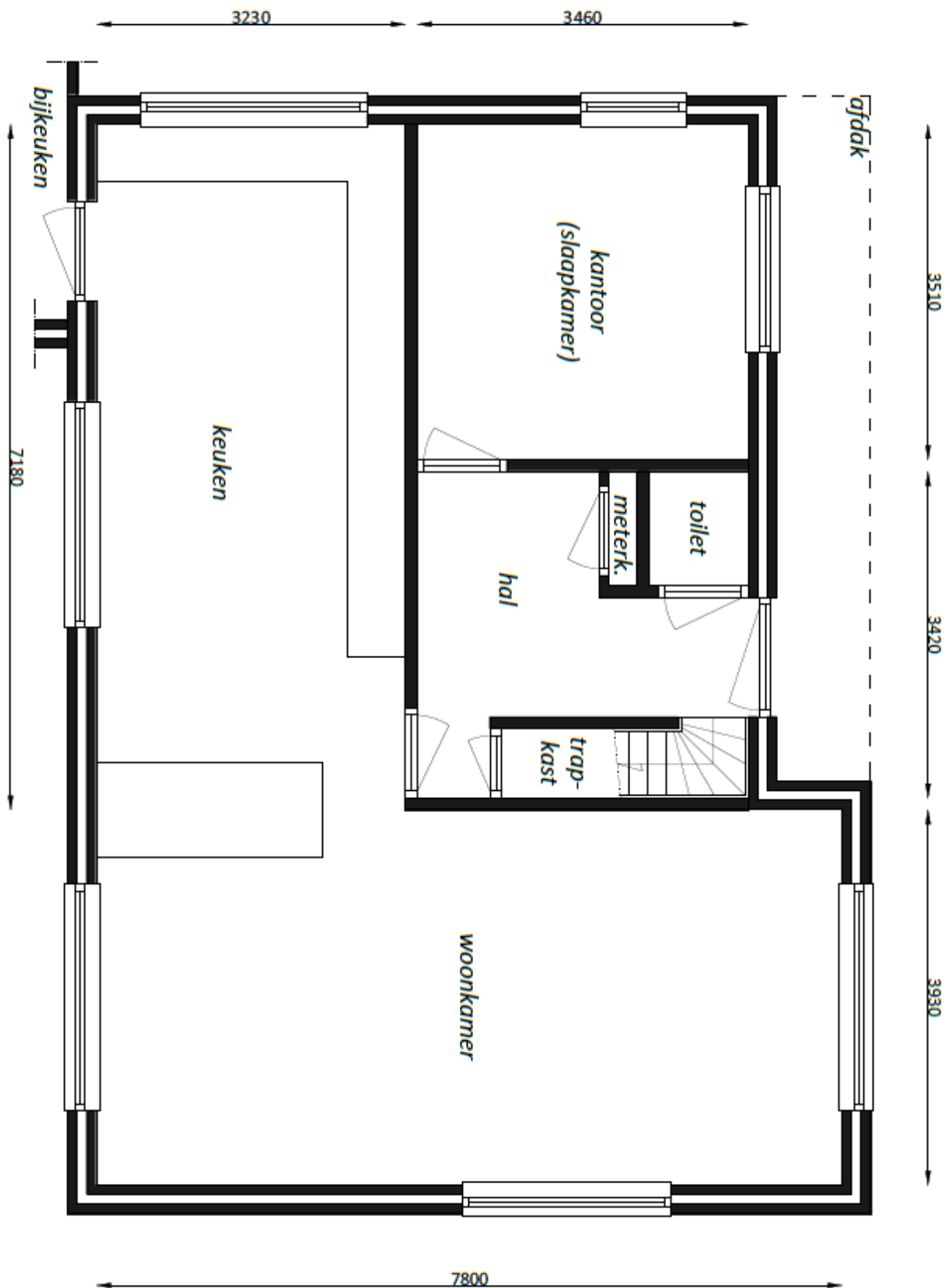


Begane grond 1





Begane grond 2



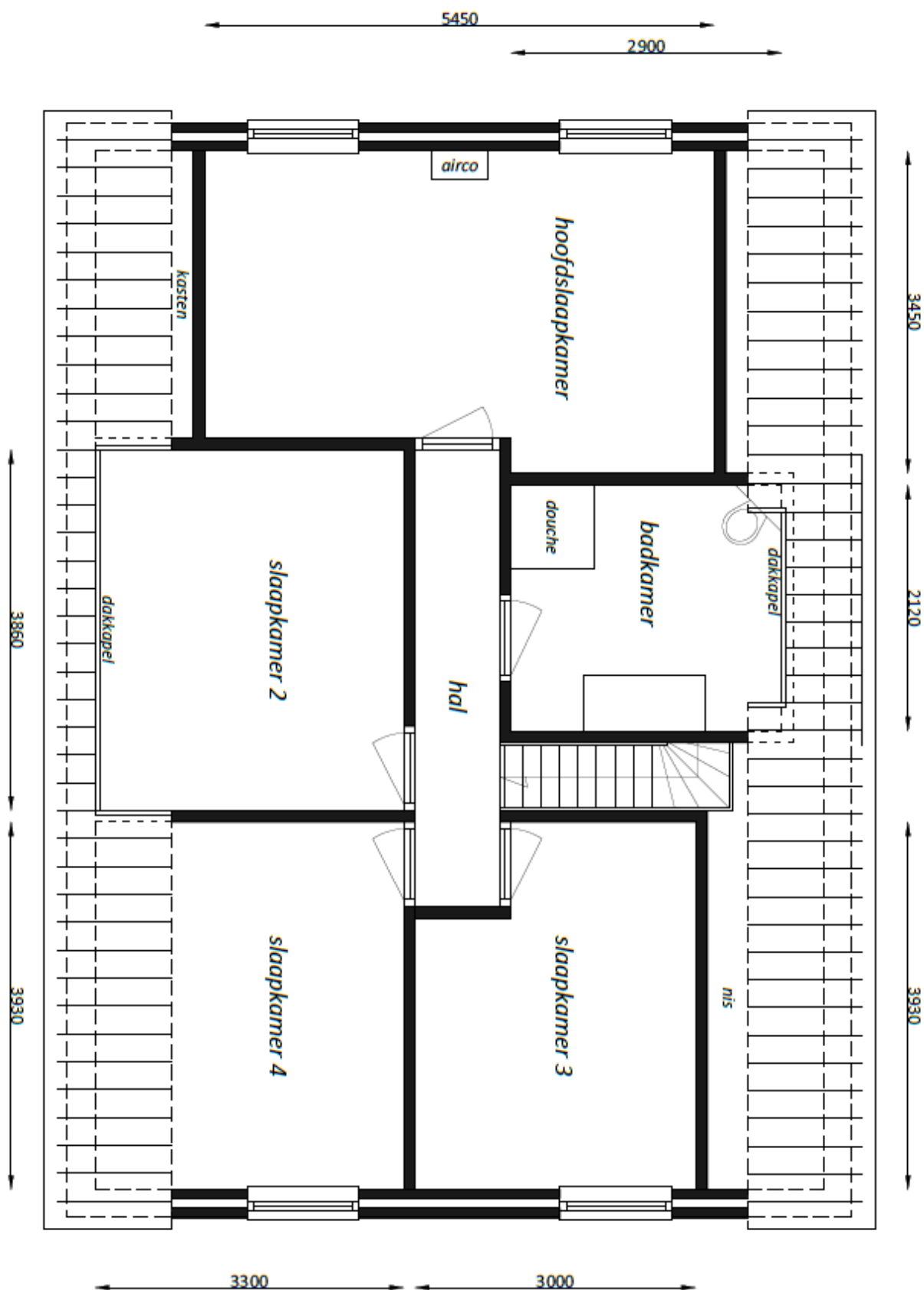








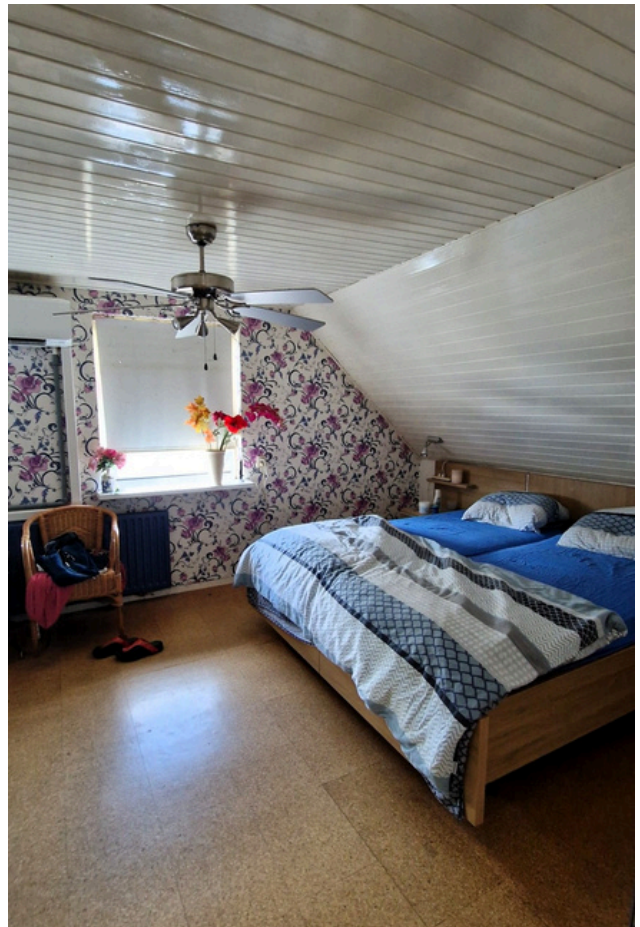
Eerste verdieping



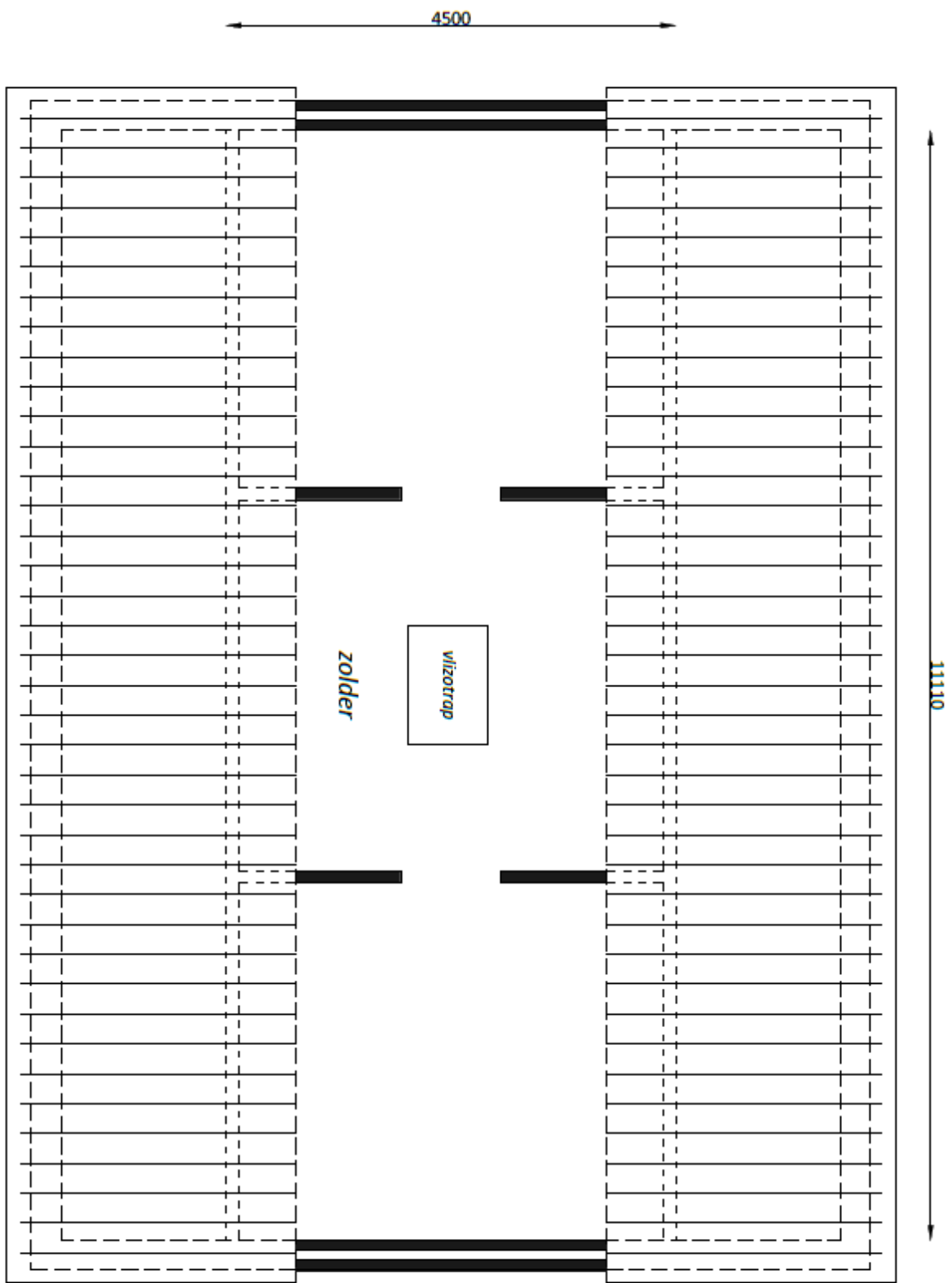








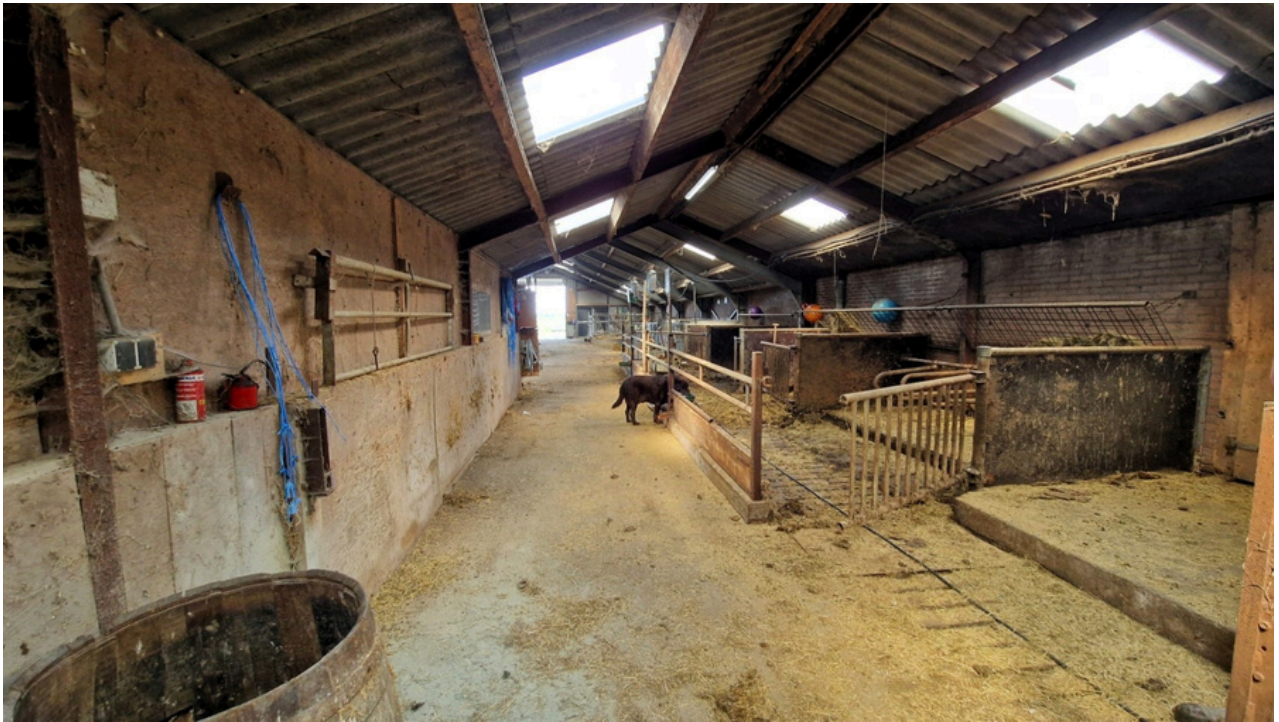
Zolder





Melkveehouderij























Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
850737746

Datum registratie
09-09-2024

Geldig tot
03-09-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++	
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	+/-	+	++	
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen		+	++	
6 Buitendeuren	+/-	+	++	

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Indirect gestookte boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Valkkogerdijk 2
1742HD Schagen
BAG-ID: 0441010001004900

Detailaanduiding

Bouwjaar 1975
Compactheid 2,25
Vloeroppervlakte 157m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

D Heuperman

Certificaathouder

Energie Inspectie B.V.

Inschrijffnummer

EPG2015-34

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

Examenummer

2294.5749.1982

KvK-nummer

74391976



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst van zaken

0229 - 202309
info@van-kemenade.eu
van-kemenade.eu

Van Kemenade BV
Vastgoed adviesbureau