

StaalMakelaars



Wagenberg Stables
Wagenstraat 40 in Wagenberg



Colofon

Staal Makelaars B.V.
Brieltjenspolder 40
4921 PJ MADE
T: 0162 - 570471
E: info@staalmakelaars.nl
W: www.staalmakelaars.nl

Tekst: Staal Makelaars
Foto's: Estate Productions

Dit object wordt verkocht onder begeleiding van Staal Makelaars. Voor meer informatie over dit object of het plannen van een bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.



**“Complete en
volledig uitgeruste
paarden-
accommodatie op ca.
01.89.80 hectare”**



Unieke kans: complete paardenaccommodatie , instap klaar!

Een object als dit komt maar zelden op de markt. Deze hoogwaardige en volledig ingerichte paardenaccommodatie combineert functionaliteit, luxe en uitstraling op uitzonderlijke wijze.

Alles is tot in detail ontworpen om te voldoen aan de hoogste eisen op het gebied van paardenhouderij, training en representatie. Een uniek aanbod voor de serieuze liefhebber of professional die op zoek is naar kwaliteit en klasse.

- Totale oppervlakte: 18.920 m²
- Buitenrijbaan: 60 x 30 m, voorzien van drainage en een eb- en vloed beregeningssysteem
- Binnenrijbaan: 55 x 20 m, uitgerust met een automatisch beregeningssysteem
- Galoppeerbaan: circa 400 m met hoogwaardige zandbodem
- Hoofdgebouw stal: plaats voor 22 paarden, boxafmetingen 3 x 3 m, voorzien van zadelkamer, was- en poetsplaats
- Tweede stal: ruimte voor 8 paarden, boxafmetingen 3 x 4 m, met was- en poetsplaats. Inclusief twee aparte opzadelplaatsen, een ruime zadelkamer en directe toegang tot de binnenrijbaan
- Inclusief woonhuis, appartement en accommodatie voor stagiairs
- Voorzien van een ruime kantine met kantoor- en receptieruimte
- Meerdere buitenstallen toegevoegd bij de stro-opslag
- Ruime opslag voor hooi en stro
- Diverse gras- en zandpaddocks
- Longeringcirkel en stapmolen voor zes paarden



**Perceel
01.89.80 ha**

**Vergunning
30 paarden**





Internationale locatie en bereikbaarheid

Het hippisch centrum in Wagenberg is centraal gelegen binnen de Benelux en strategisch gepositioneerd nabij diverse (internationale) luchthavens en belangrijke knooppunten in de paardensport- en fokkerij sector. Vanaf de locatie in Wagenberg bevindt u zich binnen enkele minuten op de snelweg, vanwaar diverse belangrijke bestemmingen eenvoudig bereikbaar zijn.

Op de volgende pagina vindt u een overzicht van de belangrijkste locaties ten opzichte van de Wagenstraat. In de legenda hieronder zijn de afstanden en reistijden per auto/vrachtwagen weergegeven.

Legenda

1. Tops International Arena - 89 km - 1h 9m
2. Peelbergen Equestrian Centre - 115 km - 1h 23m
3. Studbook Zangersheide - 159 km - 1h 56m
4. CHIO Aachen - 174 km - 2h - 3m
5. KWPN studbook - 117 km - 1h 19m
6. Schiphol internationale luchthaven Amsterdam - 108 km - 1h 10m
7. Rotterdam Den Haag vliegveld - 57 km - 41m
8. Brussel Zaventum vliegveld - 111 km - 1h 29m
9. Brussels South Carleroi vliegveld - 182 km - 2h 24m
10. Eindhoven vliegveld - 64 km - 51 m





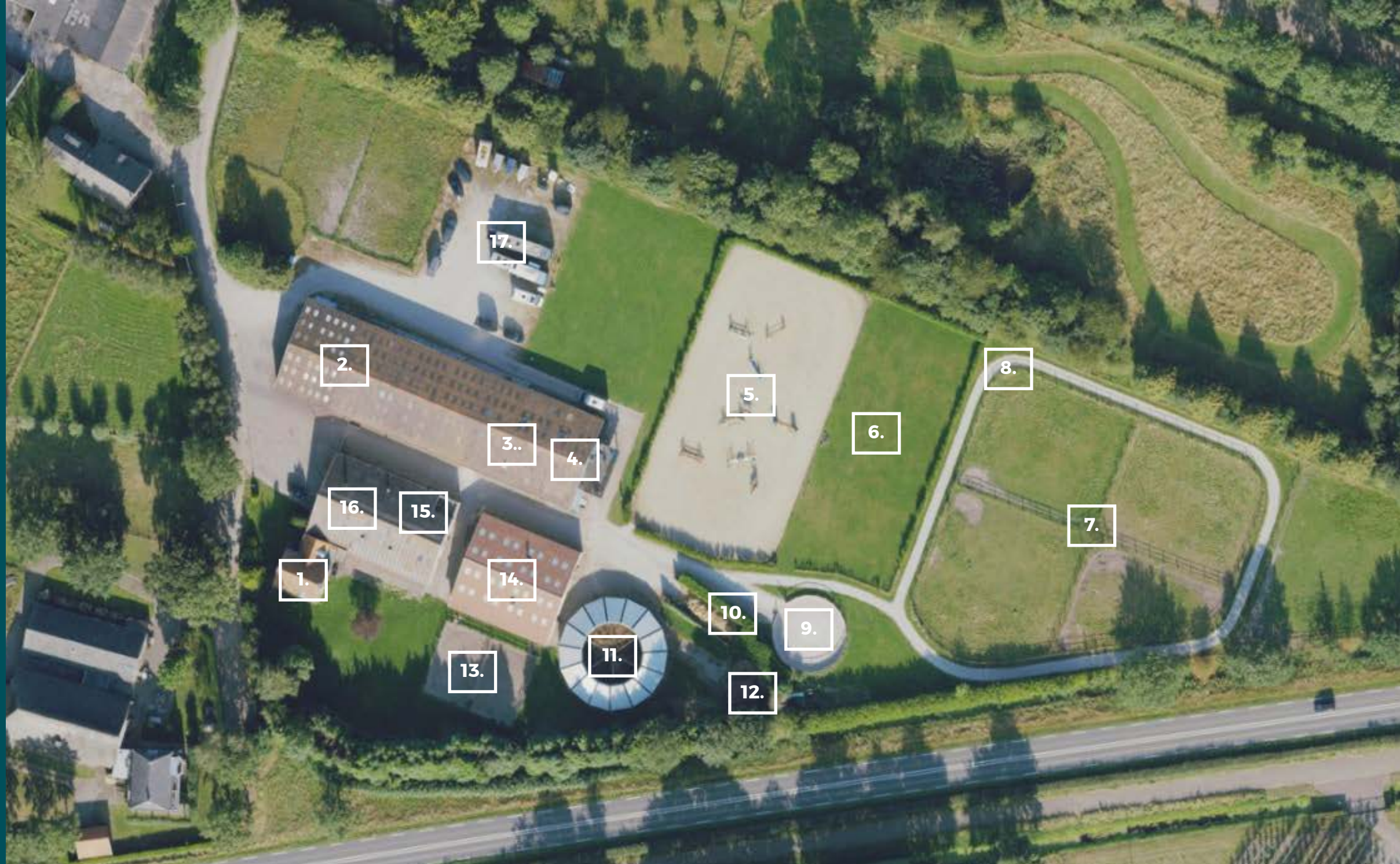
Rondleiding

Aan de Wagenstraat 40 in Wagenberg bevindt zich dit uitstekend uitgeruste hippisch centrum, ideaal voor liefhebbers en professionals in de paardenwereld. Deze hoogwaardige accommodatie combineert functionaliteit en comfort met een prachtige landelijke omgeving. Met moderne faciliteiten, ruime stallen en uitstekende trainingsmogelijkheden biedt deze locatie alles wat nodig is voor de optimale verzorging en prestaties van paarden. De gunstige ligging in het Brabantse landschap, met goede bereikbaarheid en volop ruimte, maakt dit een unieke kans voor investeerders, ondernemers en ruiters die op zoek zijn naar een professioneel opgezet hippisch complex. In deze brochure lichten wij graag het een en ander toe.



Legenda deel I

- 1. Woonhuis
- 2. Binnenhal
- 3. Kantine
- 4. Stal A
- 5. Buitenrijbaan
- 6. Gras rijbaan
- 7. Gras paddocks
- 8. Gallopeerbaan
- 9. Longeercirkel
- 10. Mestopslag
- 11. Trainingsmolen
- 12. Stagiaire woning
- 13. Zandpaddock/hengstenpaddock
- 14. Stal B
- 15. Appartement
- 16. Stro-/voer en machineopslag
- 17. Parkeerplaats



Samenvatting

- 1. Woonhuis / ca. 550 m³
- 2. Binnenhal / ca. 18 x 50 m¹
- 3. Kantine / ca. 300 m²
- 4. Stal A / 8 boxen van 3 x 4 m¹
- 5. Buitenrijbaan / ca. 60 x 30 m¹
- 6. Gras rijbaan / ca. 60 x 25 m¹
- 7. 5 Gras paddocks / elke paddock ca. 1.000 m²
- 8. Gallopeerbaan / ca. 400 m¹ lang / ca. 2,5 m¹ breed
- 9. Longeercirkel / ca. 15 m¹ diameter
- 10. Mestopslag / ca. 5 x 17,5 m¹
- 11. Trainingsmolen / 6 paards / diameter ca. 21 m¹
- 12. Stagiaire woning / ca. 35m²
- 13. 2 Zandpaddock/hengstenpaddock / ca. 295 m²
- 14. Stal B / 22 boxen van 3 x 3 m¹
- 15. Appartement / ca. 50 m²
- 16. Stro-/voer en machineopslag / ca. 390 m²
- 17. Parkeerplaats / ca. 1.860 m²





Locatie

Dit multifunctionele hippisch bedrijf is gelegen nabij de dorpskern van Wagenberg. Het geheel bestaat onder andere uit een woonhuis, aangebouwde schuur/paardensta met afhang t.b.v. hooi/stro opslag, diverse paardenstallen, een appartement, een trainingsmolen, een buitenrijbaan, een binnenrijbaan, mestopslag, galoppeerbaan, paddocks, een langeercirkel én een stagiaire woning op ca. 01.89.80 hectare grond. Er is een milieuvergunning aanwezig voor houde van 30 volwassen paarden (ouder dan 3 jaar melding activiteitenbesluit 2016).

Door de ligging is er een goede verbinding met de steden Breda, 's-Hertogenbosch, Rotterdam en Antwerpen. Wagenberg is een dorp in de gemeente Drimmelen, in de provincie Noord-Brabant. Daarnaast zijn de snelwegen A59, A16 en A27 snel bereikbaar. Wagenberg staat bekend om zijn agrarische achtergrond, met veeteelt en akkerbouw als belangrijke sectoren. Daarnaast biedt het dorp een prettige woonomgeving met diverse voorzieningen en goede verbindingen naar omliggende steden. De groene omgeving en nabijheid van natuurgebieden maken het een aantrekkelijke plek voor zowel bewoners als recreanten.

Woonhuis (1)

Het woonhuis is omstreeks 1950 gebouwd. De begane grond is ca. 120 m² en de eerste verdieping ca. 70 m². Het betreft een traditionele bouwconstructie opgetrokken in een fundering op staal, metselwerk spouwmuren, deels betonnen, deels houten begane grondvloer, houten verdiepingsvloeren en een zadeldak gedekt met pannen. Er is deels dubbel glas aanwezig (verdiepingsvloer en keukenraam).

Op de begane grond bevinden zich een hal, toilet, keuken/woonkamer en een opslagruimte. Vanuit de keuken is er toegang tot de kelder. De eerste verdieping is ingedeeld met 3 slaapkamers, een badkamer en een slaapkamer/kantoor/opslagruimte.

In 2019 heeft de woning een 'facelift' ondergaan. Zo is het schilderwerk vernieuwd en hebben er herstelwerkzaamheden en schoonmaakwerkzaamheden plaatsgevonden, grondige renovatie dient nog plaats te vinden. Nieuwbouw is tevens mogelijk.



Rijbanen en paddocks

Binnenrijbaan (2)

- 17,5 x 50 m¹, voorzien van andere top laag/zand (2020).
- Automatisch beregeningssyteem via een rails aan het dak over de gehele lengte.
- LED-verlichting (2020).

Kantine (3)

- Gelegen op de tweede verdieping boven de stal met uitzicht op de binnenrijbaan (circa 300 m²).
- Kleine kantoorruimte met airconditioning.
- Twee toiletten.
- Compleet uitgeruste keuken met wijn-/bierkoelers, koelkast en vaatwasser.
- Balkon naar terras met buitentrap/nooduitgang.

Buitenrijbanen (2020) (5)

- Zandrijbaan van 30 x 60 m¹ met een hoogwaardige Eb- en vloedsysteem zandbodem van V&R Equestrian Footings B.V.
- Grasrijbaan van 25 x 60 m. **(6)**
- Beide rijbanen zijn omgeven door hagen.





Galoppeerbaan (2021) (8)

- Circa 2,50 m¹ breed en 400 m¹ lang, gelegen rondom de gras-paddocks.
- Opgevuld met zand (2021) afkomstig van de oude buitenrijbaan.

5 Paddocks (2021) (7)

- 5 ruime gras-paddocks voorzien van houten afrastering met stroomvoorziening.
- Vaste beregeningspunten met sproeiers.
- 2 zandpaddocks voor hengsten (zomer 2022). **(13)**
- Stroomvoorziening voor hengstenpaddocks via zonnepanelen.







Stallen

Stal A (4)

Deze stal is direct verbonden met de binnenrijbaan via een deur. Bouwjaar ca. 1950 met een oppervlakte van circa 390 m².

- Stalruimte voor 8 paarden (3 x 4 m¹ per stal).
- Alle stallen voorzien van buitenluiken.
- Eén wasplaats.
- Twee poetsplaatsen.
- Aparte en compleet ingerichte zadelkamer.
- LED-verlichting.

Stal B (14)

Deze stal is gebouwd omstreeks 2002 en heeft een oppervlakte van ca. 378 m².

- Stalruimte voor 22 paarden (3,5 x 3,5 m per stal).
- Eén wasplaats.
- 14 stallen voorzien van ramen.
- Aparte zadelkamer.
- LED-verlichting.



Stapmolen (11) en longeercirkel (9)

Stapmolen (bouwjaar 1987 en in de zomer van 2022 en 2024 is er nieuw onderhoud gepleegd). Circa 21 m doorsnede. De stapmolen is geschikt voor 6 paarden en is voorzien van een dak. Automatische spoeling geschiedt via het dak. De longeercirkel (2015) is opgevuld met zand en is afkomstig van de buitenrijbaan en heeft een doorsnede van circa 15 m.





Loods, garage en mestopslag

Loods / Garage (16)

- Schuifdeuren naar de Wagenstraat.
- Opslagruimte voor hooi en stro.
- Pelletopslagtank van circa 3.000 kg.
- Garage voor tractoren en materieel, werkplaats en een kleinere opslagruimte.

Mestopslag (10)

- Circa 4 x 15 x 2 m¹.
- Wordt op afroep gelegegd door een externe partij.



Terrein

Parkeerruimte (2020) (17)

- Ruime parkeergelegenheid voor paarden vrachtwagens, inclusief water- en elektriciteitsaansluiting.
- Automatische verlichting bij het in- en uitrijden.

Buitenruimtes (2019-2020)

- Gelijkgemaakte en onderhouden gazons die enkel maaien met een tractor vereisen, wat tijd bespaart.
- Geen onderhoudsintensieve houten hekken, alleen hagen zonder bladval.

Watervoorziening

Er is een nieuwe waterput geboord voor het beregenen van de gras en buitenruimtes (2021). Het filtersysteem voor de waterput maakt het geschikt als drinkwater voor paarden (2022). Dit systeem verlaagt het gemeentelijke waterverbruik en bespaart aanzienlijk op kosten.



Bestemming

Op het geheel is het bestemming-splan ‘Buitengebied’ van Gemeente Drimmelen van toepassing welke is vastgesteld op 23-12-20215.

De bestemmingen ‘Sport’, ‘Agrari-sch-2’, ‘Verkeer’ en ‘Waarde-arche-ologie 1’ zijn van toepasing.

Daarnaast is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van sport-5’ van toepassing.

De gronden met bestemming ‘Sport’ zijn o.a. bestemd voor sport-voorzieningen (in dit geval de specifieke vorm van sport -5). In dit geval is de specifieke vorm ‘manege’. Er is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.



Gebouwen zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak. Qua oppervlakte bebouwing sport geldt dat het wellicht mogelijk is, middels het verkrijgen van een omgevingsvergunning, het opgenomen maximale oppervlakte bebouwing van een sportfunctie (en in dit geval manege) te vergroten, mits voldaan wordt aan enkele voorwaarden. Deze zijn terug te vinden in de bestemmingsplanregels.

Voor meer informatie over de huidige bestemming en de mogelijkheden? Neem contact op met ons kantoor.



Appartement (15) en stagiaire woning (12)

Het appartement (bouwjaar 2015, voltooid in 2019) is circa 50 m² en is gelegen op de tweede verdieping van de loods/garage.

Het is voorzien van 2 slaapkamers, een open keuken met woonkamer, badkamer met toilet en wasmachine. Een balkon is aanwezig.

Er bevindt zich tevens een tuinwoning (2015) op het terrein van circa 35 m².

Deze is voorzien van een keuken/ woonkamer, badkamer met toilet en slaapkamer. Een aparte gastank is aanwezig.

De stagiaire woning biedt tevens de mogelijkheid voor het huisvesten van een medewerker/stagiaire en beschikt over eigen voorzieningen.



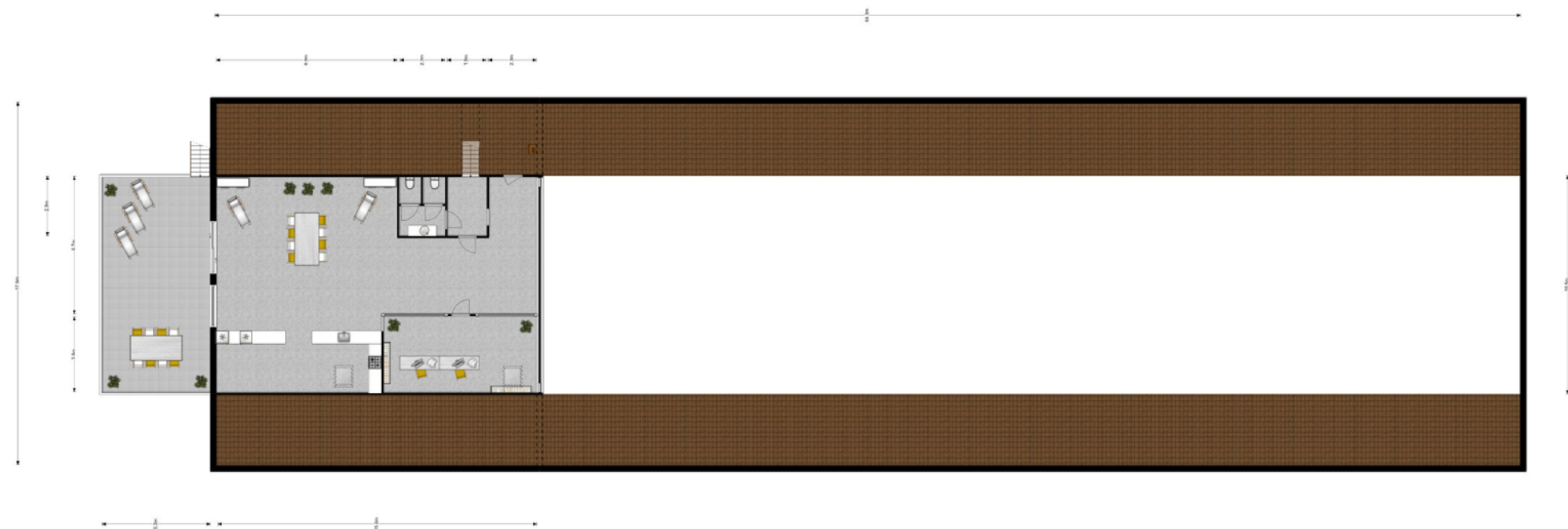


Woonhuis en opslag - Begane grond

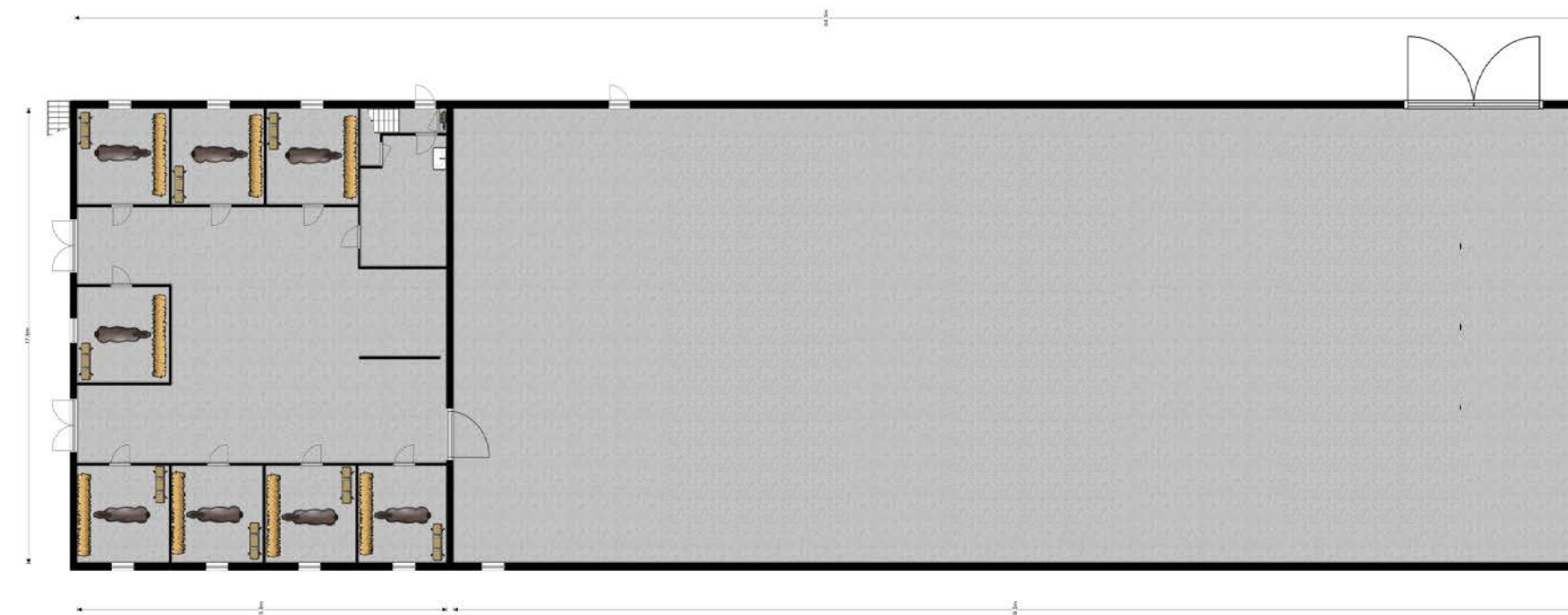


Woonhuis en opslag - Eerste verdieping





Kantine



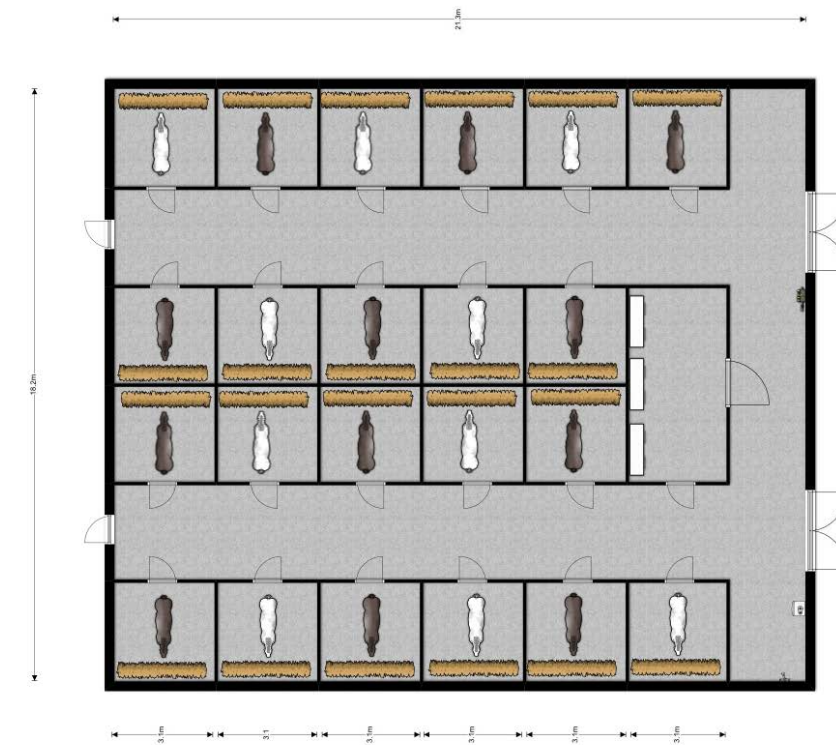
Rijhal en stal A



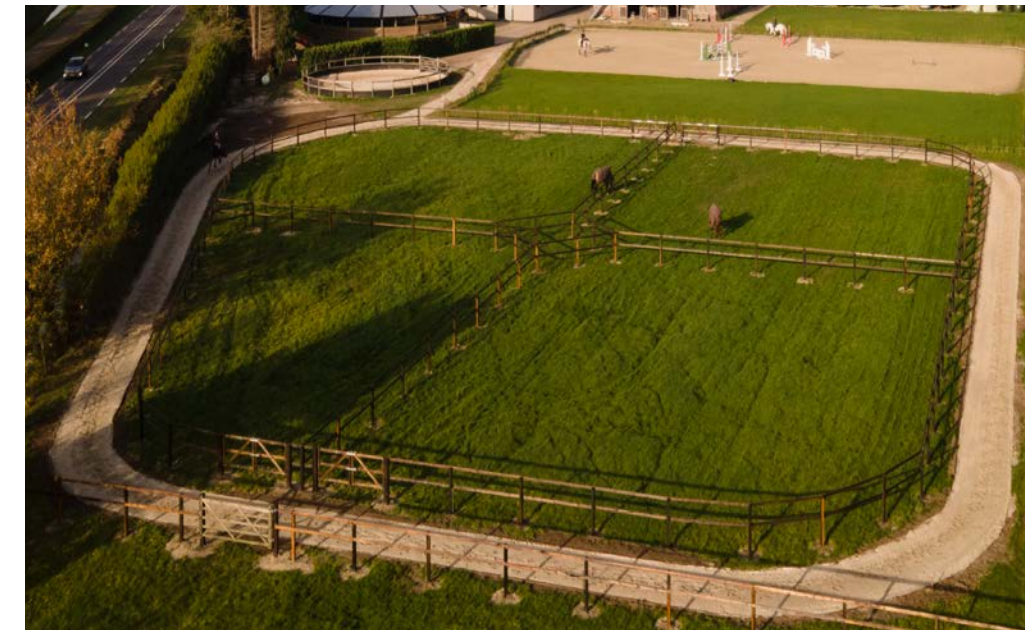
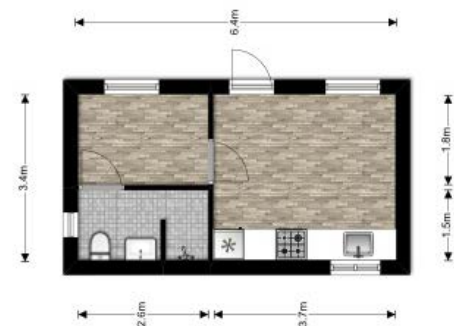
Appartement en opslag



Stal B



Stagiaire woning



Aanvullende informatie

Dergelijke volledig uitgeruste, hoogwaardige en moderne paardenaccommodaties komen zelden op de markt. Naast de woning beschikt het terrein over buitenrijbanen, paddocks, trainingsbanen, een binnenrijbaan en ruime stallen. Heeft u interesse? Neem gerust contact met ons op. Wij voorzien u graag van aanvullende informatie op ons kantoor.

Vraagprijs: op aanvraag
Oplevering: in overleg

Nieuwsgierig geworden? Neem vrijblijvend contact op met ons kantoor voor meer informatie.



StaalMakelaars
www.staalmakelaars.nl
0162 - 57 04 71

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen.
Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.