

StaalMakelaars



**Paardenhouderij met allure
'T Laag 4-A te Bergen op Zoom**



Colofon

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

Tekst: Staal Makelaars
Fotografie: 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.



“Hoogwaardig afgewerkte paarden- houderij”







De paardenhouderij

De paardenhouderij is landelijk en vrij gelegen en beschikt over alle moderne voorzieningen. Het recent gerenoveerde woonhuis is hoogwaardig afgewerkt en van alle gemakken voorzien. Op het terrein bevinden zich twee luxe stallencomplexen, uitstekend uitgevoerd en voorzien van alle benodigde faciliteiten. Daarnaast is er een 20 x 60 meter dressuurpiste met Equisport eb- en vloedbodem, een 6-paards stapmolen (Molenkoning) en diverse weide- en uitloopmogelijkheden.

Eén van de weilanden is ingericht met een renbaan, ideaal om de paarden na de training in galop uit te rijden, terwijl de overige weilanden volop ruimte bieden om vrij te grazen.

Het terrein is toegankelijk via een elektrische toegangspoort en is volledig beveiligd met cameratoezicht. Voor de beregening van de bodems wordt gebruik gemaakt van water uit de eigen grondwaterput, dat wordt gefilterd door een ontijzeringsinstallatie. Voor de paardenhouderij geldt een vergunning voor het houden van in totaal 16 paarden, waarvan 10 paarden van 3 jaar en ouder en 6 paarden jonger dan 3 jaar.



Locatie en ligging

Gelegen in het buitengebied van Bergen op Zoom, biedt deze paardenhouderij een combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid. Het object is uitstekend ontsloten via de nabijgelegen uitvalswegen en ligt op korte afstand van voorzieningen in de stad. De groene omgeving maakt de locatie ideaal voor buitenritten en ontspanning in de natuur.

Bergen op Zoom biedt een volledig voorzieningenpakket met scholen, winkels, supermarkten, horeca en sportfaciliteiten. Daarnaast liggen natuur- en recreatiegebieden zoals de Brabantse Wal en de Binnenschelde binnen handbereik. De omliggende dorpen Halsteren, Lepelstraat en Hoogerheide versterken het verzorgingsgebied. Dankzij de ligging aan de A4 en A58 en het eigen intercitystation zijn steden als Rotterdam, Antwerpen en Breda snel bereikbaar.

Kortom: een ideale combinatie van rust, bereikbaarheid en voorzieningen, waardoor de ligging uitstekend aansluit bij een professionele paardenhouderij.







Inhoud
1.351 m³

Woonopp.
368 m²



Het woonhuis

De woning, gebouwd in 1994, is traditioneel opgetrokken met spouwmuren en gefundeerd op staal. Het huis is volledig geïsoleerd en de afgelopen jaren zorgvuldig en smaakvol gemoderniseerd, met nadruk op duurzaamheid en comfort. Zo is de woning uitgerust met een lucht-water-warmtepomp met twee voorraadboilers van elk 250 liter, vloerverwarming, 32 zonnepanelen en volledig vernieuwde aluminium kozijnen met isolerende beglazing. Het dak is recent volledig gerenoveerd en deels extra geïsoleerd, terwijl de gevels zijn gezandstraald en geïmpregneerd voor een frisse uitstraling en duurzame bescherming tegen weersinvloeden. Daarnaast is de woning aangesloten op het persriool en glasvezel.

Indeling

Op de begane grond bevinden zich een entree, woonkamer, leefkeuken, kantoor, bijkeuken, hal, twee separaten toiletruimtes en een ruime multifunctionele ruimte.

De verdieping beschikt over een ruime overloop, drie slaapkamers, twee badkamers, separaat toilet en twee riante inloopkasten.







Hal

De entreehal is stijlvol afgewerkt met een visgraat PVC-vloer, deels glad stucwerk en deels schoon metselwerkwanden, gecombineerd met een strak stucplafond. Vanuit de hal heeft u toegang tot het toilet en de riante woonkamer.

Vanuit de hal betreed je het toilet en de riante woonkamer.

Toilet

Het toilet is luxe uitgevoerd en voorzien van een visgraat PVC-vloer. De wanden zijn volledig betegeld en uitgerust met een fontein en mechanische ventilatie, wat zorgt voor zowel comfort als elegantie.

Woonkamer

De riante woonkamer ademt luxe en klasse. De ruimte is hoogwaardig afgewerkt met een visgraat PVC-vloer, wanden in een combinatie van stucwerk en behang en een plafond voorzien van sierlijsten. Een sfeervolle houtkachel en openslaande deuren naar de tuin completeren het geheel.











Keuken

Het moderne kookeiland is luxe uitgevoerd met een composiet werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, Bora kookplaat, Bosch koffiemachine en oven/magnetron, ATAG vaatwasser, AEG koelkast/vriezer en een Hanant wijnkoeler. De strakke afwerking en het gebruik van kwaliteitsmaterialen geven de ruimte een stijlvolle uitstraling. Via de openslaande deuren is er direct toegang tot de tuin en het terras, waardoor koken en wonen hier samenkomen.

En-suite kantoor

Direct grenzend aan de keuken bevindt zich een stijlvol en-suite kantoor. De ruimte is afgewerkt met een visgraatvloer en wanden met een combinatie van stucwerk en behang, en biedt een comfortabele plek om rustig te werken vanuit huis.







Eerste verdieping

De overloop vormt het centrale punt van de verdieping en geeft toegang tot de slaapkamers en badkamers. De afwerking met stucwerk en stijlvol behang zorgt voor een verfijnde uitstraling. Bovendien is er de mogelijkheid om hier een safe room te realiseren.

Master bedroom

De master bedroom is luxe uitgevoerd met een visgraat-tegelvloer, strak gestucte wanden en een exclusief Deco Arte-behang als echte eyecatcher. Het houten balkenplafond geeft de ruimte karakter, terwijl de airco zorgt voor optimaal comfort.

Walk- in closet

Aansluitend aan de master bedroom bevindt zich een ruime walk-in closet met visgraat-tegelvloer, vaste kastenwand en airconditioning, ideaal voor een overzichtelijke en stijlvolle garderobe.

Badkamer 1

De en-suite badkamer combineert elegantie met wellness. Uitgevoerd met een visgraat-tegelvloer, betonsiré en luxe tegelwerk, een vrijstaand ligbad, maatwerkmeubel met dubbele wastafel en een royale duo-inloopdouche met geïntegreerde sunshower en muzieksysteem.













Slaapkamer 2

Deze slaapkamer is stijlvol afgewerkt met een visgraatvloer en behang op de wanden. Dankzij de airconditioning is er het hele jaar door een aangenaam binnenklimaat.

Slaapkamer 3

Deze kamer combineert stucwerk en behang met een visgraatvloer, wat zorgt voor een elegante en veelzijdige uitstraling.

Kledingkamer

Deze ruimte is ingericht als kledingkamer en voorzien van een visgraatvloer, spachtelputz wanden en een vaste kastenwand. Indien gewenst kan de kamer eenvoudig als extra slaapkamer worden benut.



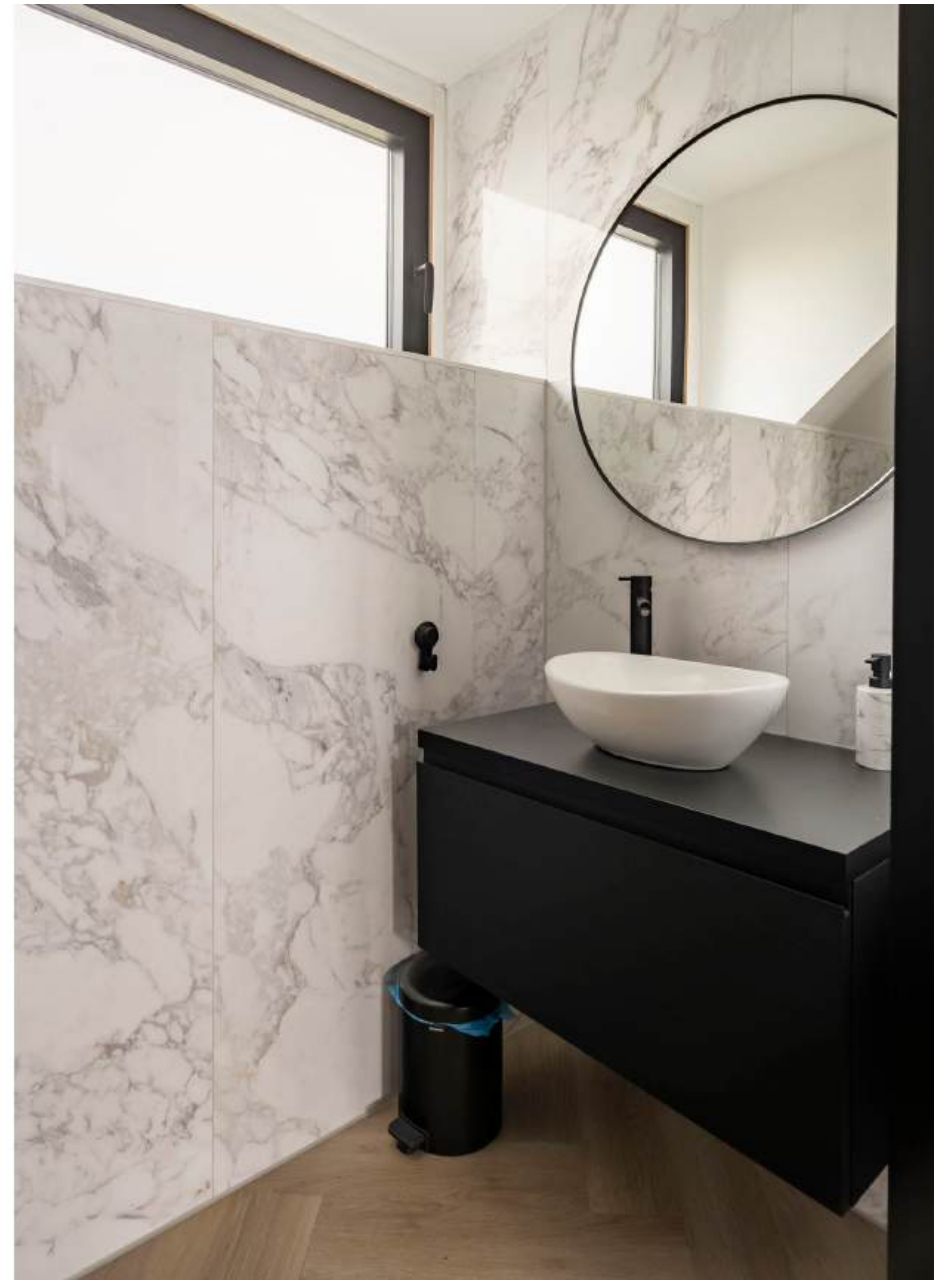
Badkamer 2

De tweede badkamer is volledig betegeld en voorzien van traditionele vloerverwarming. De ruimte beschikt over een toilet, dubbele wastafel, ligbad en inloopdouche. Het onderhoudsvriendelijke kunststof plafond maakt het geheel praktisch en compleet.

Toilet

Het toilet is modern uitgevoerd met een PVC-vloer en volledig betegelde wanden. Het is ingericht met een hangend closet en een stijlvol badmeubel met waskom, wat zorgt voor een verzorgde en eigentijdse uitstraling.





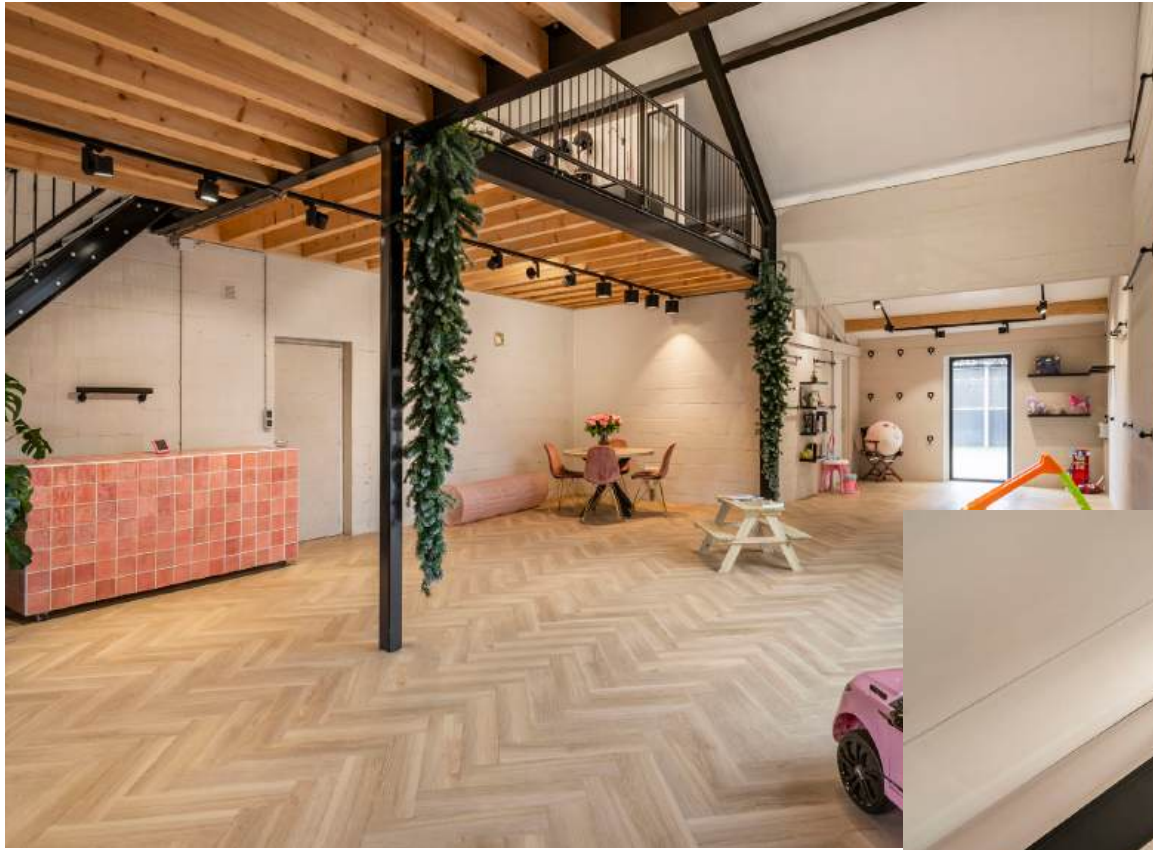
Bijkeuken

De praktische bijkeuken is voorzien van een extra keukenblok en aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast zijn er een stoomoven en een extra koelkast/vriezer aanwezig, waardoor deze ruimte perfect aansluit bij het dagelijkse gebruikscomfort.

Hal en multifunctionele ruimte

Vanuit de hal bereikt u zowel de multifunctionele ruimte als een extra toilet. Het toilet is volledig betegeld en uitgerust met een hangend closet. De hal is stijlvol afgewerkt met behang en een visgraat PVC-vloer, die doorloopt in de multifunctionele ruimte. Deze ruimte beschikt over royale dubbele toegangsdeuren en is daardoor multifunctioneel inzetbaar.











Tuin

De woning beschikt over een royale, betegelde veranda waar u de hele dag door kunt genieten van de zon en het uitzicht over de aangrenzende weilanden. Daarnaast is er een praktisch tuinhuis aanwezig voor het opbergen van tuingereedschap. Voor extra ontspanning is er een overkapping met een sfeervolle hottub, waardoor het buitenleven hier optimaal tot zijn recht komt.





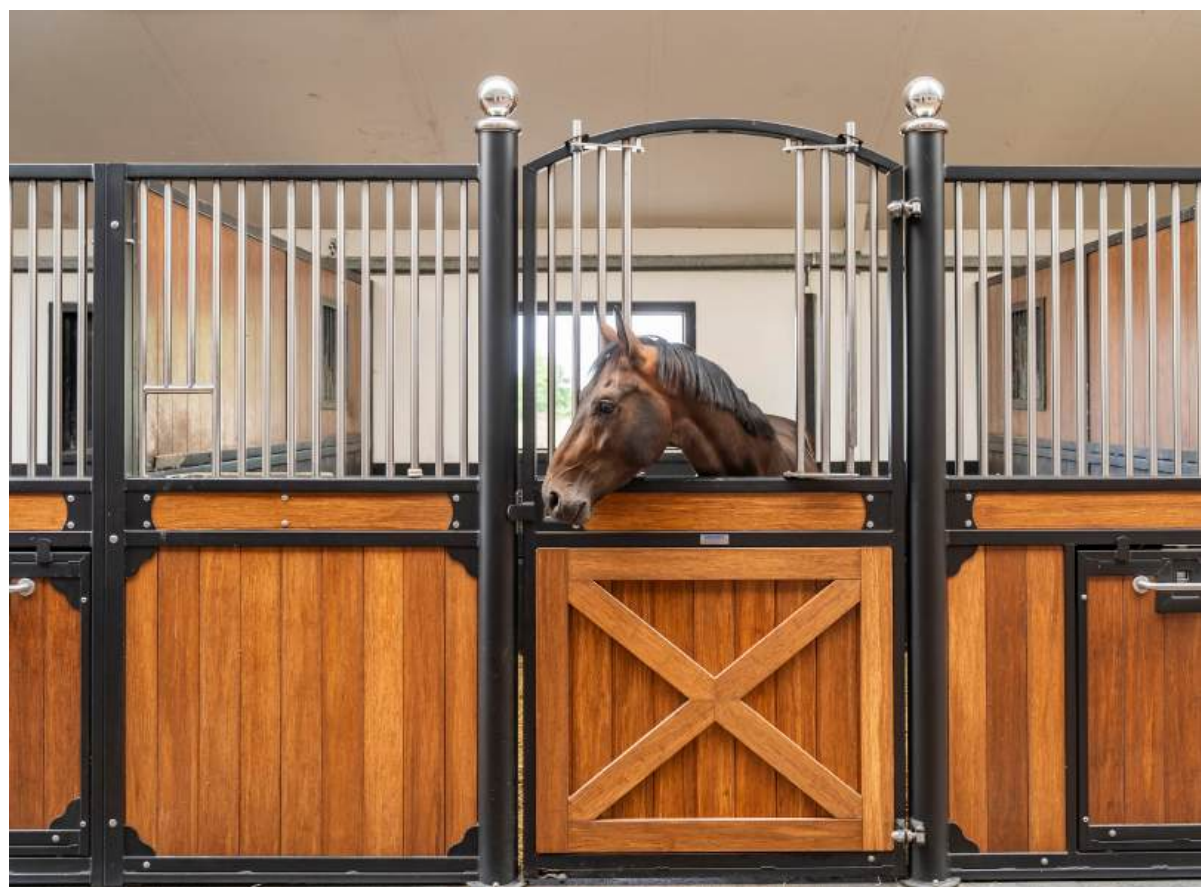
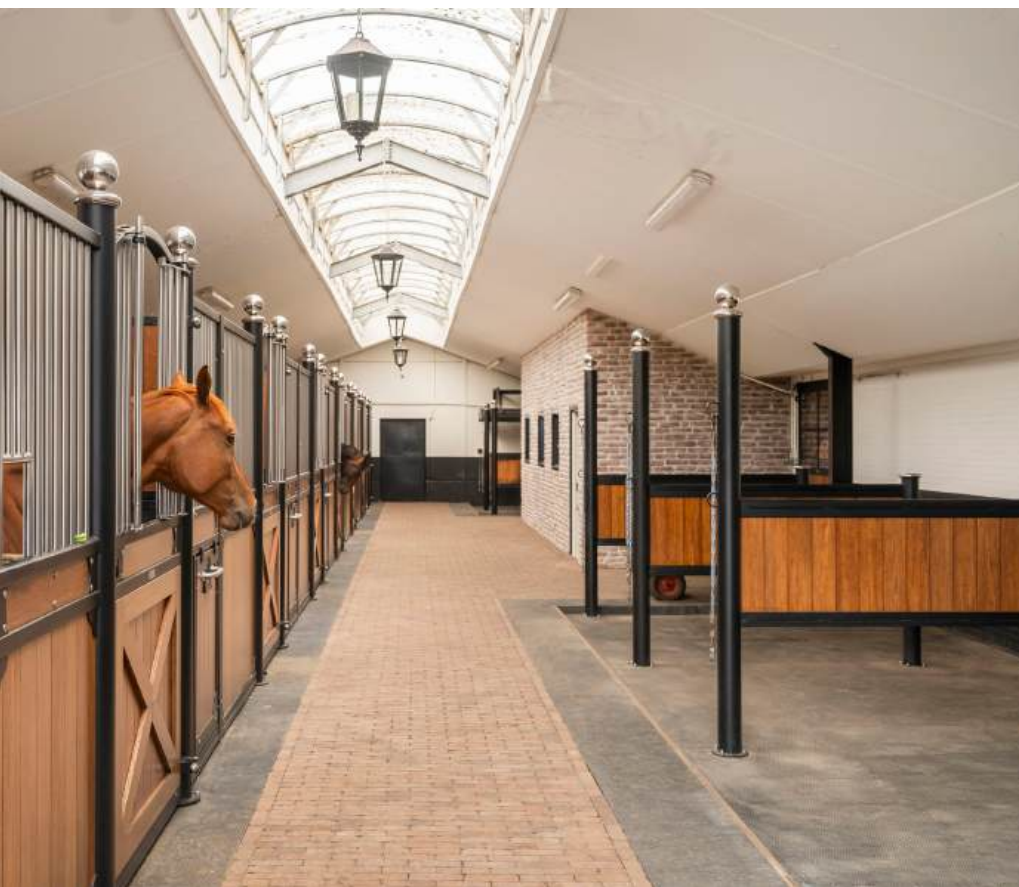


Stallencomplex 1

Het stallencomplex is degelijk gebouwd met een stalen vrije overspanning, uitgevoerd met stalen spanten en houten gordingen, en combineert functionaliteit met comfort. Het biedt plaats aan acht ruime Smulders-boxen in luxe hengstenuitvoering, elk met een oppervlakte van meer dan 10 m² en voorzien van geïntegreerde hooiruiven. Dankzij de royale afmetingen genieten de paarden volop bewegingsvrijheid.

Voor de verzorging zijn er twee elegante poetsplaatsen en twee wasplaatsen met warm water, waarvan één is uitgerust met een solarium. De ruime zadelkamer beschikt over aansluitingen voor zowel warm als koud water en biedt praktische opbergruimte voor zadels en toebehoren. Dankzij de buitenluiken profiteren de stallen van veel daglicht en optimale ventilatie.













Stallencomplex 2

Stallencomplex 2 is gebouwd met een solide constructie van stalen spanten, houten gordingen en dubbelsteense gevels. Het dak is recent vernieuwd en voorzien van een automatische lichtstraat, waardoor de binnenruimtes worden overspoeld met natuurlijk licht.

Het complex beschikt over zes ruime boxen, waarbij er bovendien mogelijkheden zijn voor uitbreiding.

Daarnaast is er een praktische opslagruimte aanwezig.



Stapmolen

Op het terrein bevindt zich een hoogwaardige 6-paards stapmolen van Molenkoning. Deze stapmolen biedt de mogelijkheid om paarden dagelijks gecontroleerd en veilig te laten bewegen. Dankzij de degelijke constructie en doordachte indeling is de molen zowel praktisch in gebruik als duurzaam in onderhoud, een onmisbaar onderdeel van de dagelijkse training en verzorging.

Dressuurpiste

Aansluitend ligt een royale buitenpiste van 20 x 60 meter, uitgevoerd met een Equisport eb- en vloedbodem. Deze bodem staat bekend om zijn uitstekende stabiliteit en optimale vochtregulatie, waardoor de piste onder alle weersomstandigheden perfect berijdbaar blijft. De combinatie van afmetingen en hoogwaardige afwerking maakt deze piste ideaal voor zowel dagelijkse trainingen als het rijden van proefgerichte dressuuroefeningen.









Overige voorzieningen

Het erf is volledig ingericht op gebruiksgemak en veiligheid. De toegang verloopt via een elektrische poort met afstandsbediening, waarmee privacy en controle zijn gewaarborgd. Voor een optimale bewaking is het terrein voorzien van een uitgebreid camerasysteem met maar liefst 13 strategisch geplaatste camera's.

De rijpaden en opslagplaatsen zijn verhard, wat zorgt voor een nette en praktische inrichting, ook bij intensief gebruik. Verder beschikt de paardenhouderij over diverse paddocks en weilanden, allen omheind met degelijke en veilige afrastering. Deze buitenruimtes dragen bij aan het welzijn van de paarden en maken het geheel compleet.















Omgevingsplan

Het object heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap' en de dubbelstemmingen 'Waarde – Attentiezone waterhuishouding', 'Natuur' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. Daarnaast rusten er de volgende functieaanduidingen op het perceel: 'paardenhouderij', 'landschapswaarden', specifieke vorm van agrarisch-beperking veehouderij' en 'natuurwaarden'.

Het bouwblok beslaat circa 5.290 m².

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en waar de functieaanduiding 'paardenhouderij' van toepassing is, is een productiegericht paardenhouderij toegestaan.

Daarnaast is, naast de hoofd-functie, ondergeschikte detail-handel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten toegestaan.

Mogelijkheden

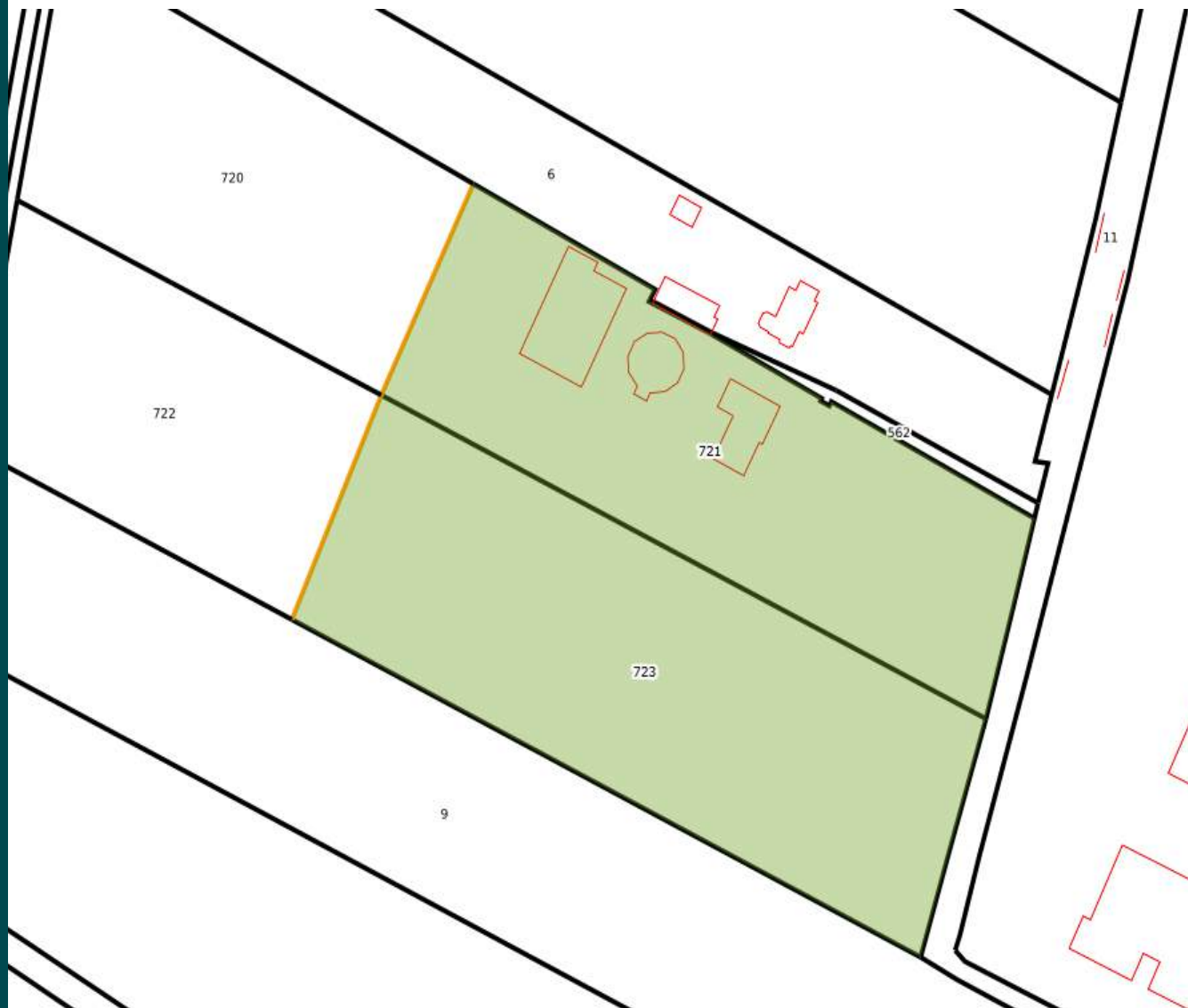
Combinaties van wonen en werken is mogelijk op deze locatie.

Dankzij het ruime bouwvlak en de perceelsoppervlakte, is het perceel ter plaatse van de functieaanduiding 'paardenhouderij' geschikt voor eventueel gewenste uitbreiding. De omvang mag maximaal 1,5 hectare bedragen en de uitbreiding dient te passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Toekomstige gebruikers doen er goed aan om de specifieke mogelijkheden nader te onderzoeken aan de hand van het geldende bestemmingsplan en in overleg met de betreffende gemeente.

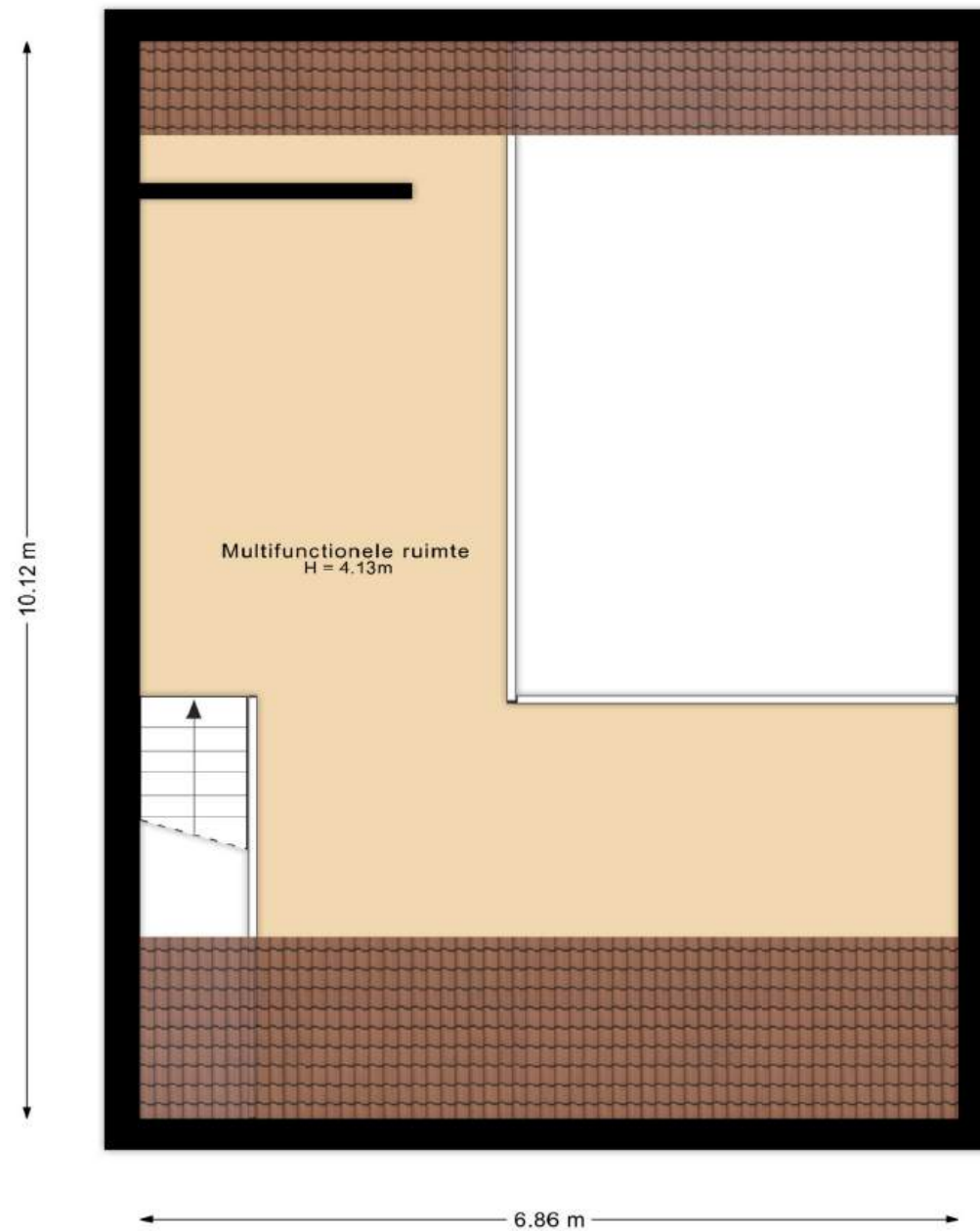
De precieze regels van het omgevingsplan zijn te raadplegen via de regels en toelichting op de website www.omgevingswet.overheid.nl.

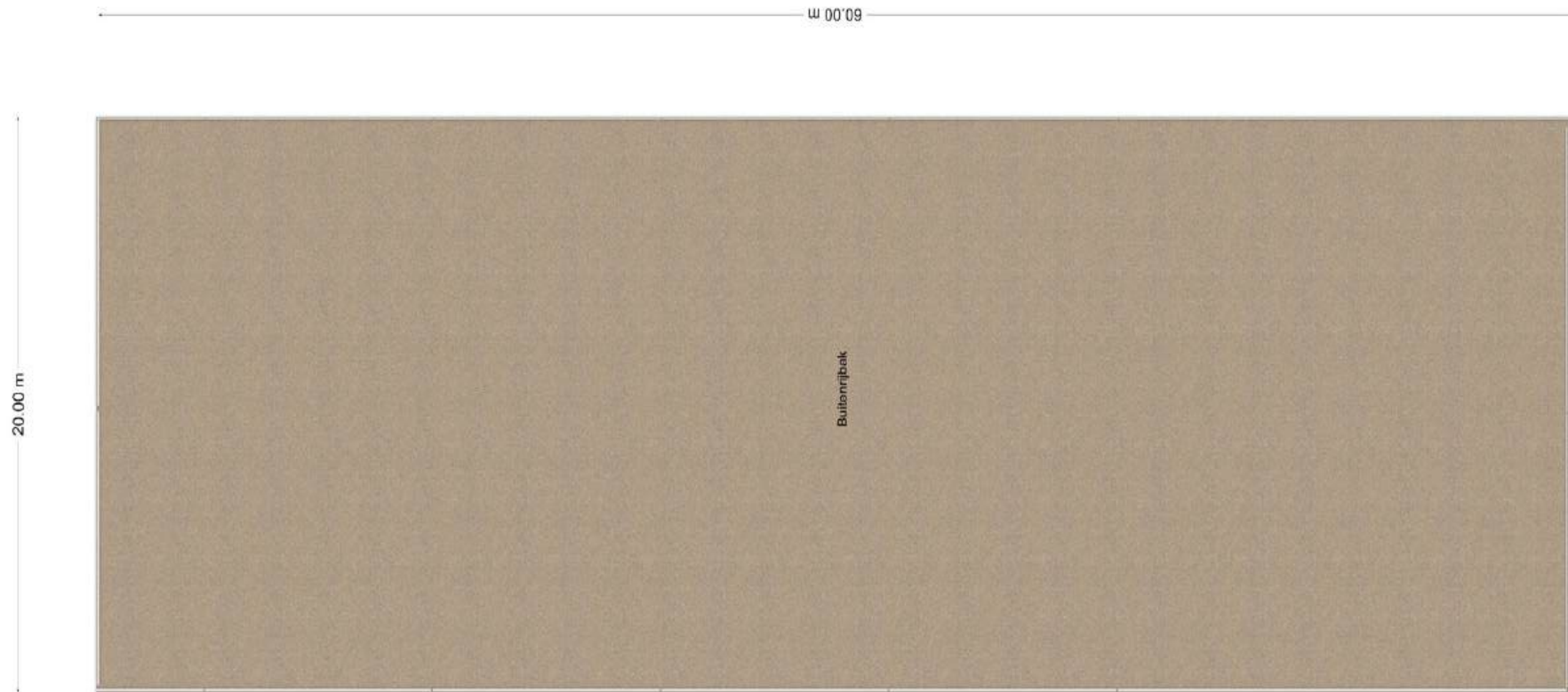
Voor meer informatie over de bestemmingsmogelijkheden kunt u contact met ons opnemen.

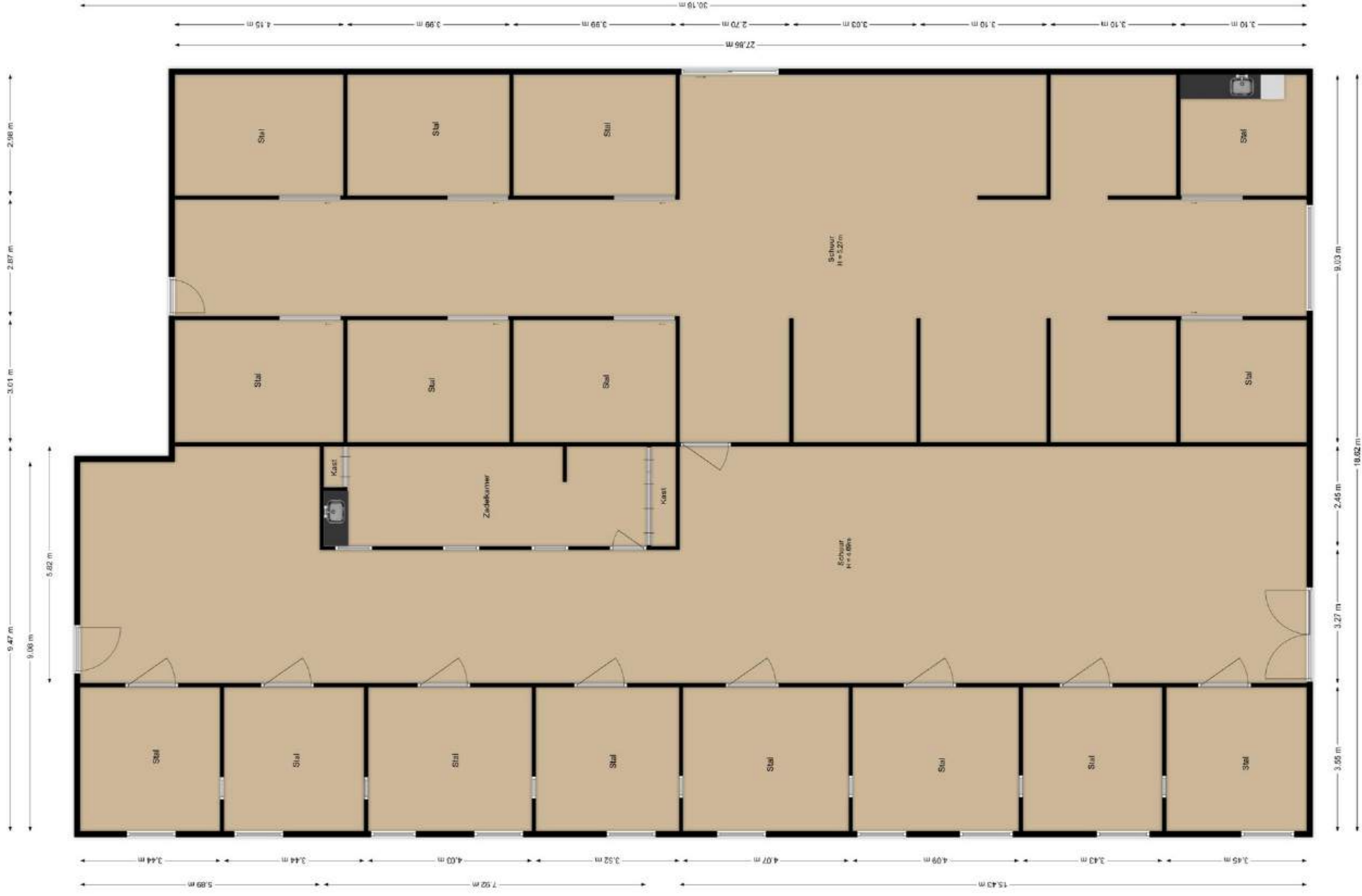


















Aanvullende informatie

Unieke kenmerken:

- Hoogwaardige paardenaccommodatie met meerdere stallencomplexen
- Royale buitenpiste voorzien van een eb- en vloedbodem
- Luxe en duurzame woning met moderne afwerking
- In totaal 14 paardenboxen, waarvan uitbreiding mogelijk is
- Volledig beveiligd terrein met camera-toezicht en elektrische toegangspoort
- Rustige ligging in het buitengebied, met uitstekende bereikbaarheid en in nabijheid van voorzieningen.
- Vergunning voor het houden van 16 paarden, verdeeld over 10 volwassen en 6 jonge paarden.

Vraagprijs: op aanvraag
Oplevering: in overleg

Nieuwsgierig geworden? Neem vrijblijvend contact op met ons kantoor voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging.



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.