

Plattebaan 2

Schijf



Plattebaan 2

Schijf

- Vrijstaande woonboerderij met karakter
- Compleet hippisch object op hoog niveau
- Moderne accommodatie (2019)
- Binnenpiste ca. 20 x 60 meter (eb- en vloedbodem)
- Uitgebreid stallencomplex
- Circa 6,2 hectare eigen grond (uitbreidbaar tot ca. 13 ha)



Vraagprijs
Op aanvraag

StaalMakelaars



Kenmerken

Een heerlijke plek in Schijf

Woonboerderij

- Soort woning Woonboerderij
- Ligging Buiten de bebouwde kom
- Bouwjaar 1954
- Aantal kamers 6

- Perceeloppervlakte 62.092 m2
Meerdere opties mogelijk omtrent oppervlakte - totaal ca. 13ha waarvan 10ha weilanden

- Woonoppervlakte 314 m2
- Inhoud woning 1.253 m3

- Gevels Gemetseld
- Kozijnen Hout
- Beglazing Dubbele beglazing
- Daktype Zadeldak met dakpannen
- Begane grondvloer Beton
- Verdiepingsvloeren Hout

- Verwarming & warm water CV-installatie - Deels vloerverwarming
- Isolatie Gedeeltelijk geïsoleerd
- Ventilatie Natuurlijke ventilatie
- Energielabel E

- Nuts-voorzieningen Elektra - Gas - Water - Riolering - Glasvezel

- Bestemming Agrarisch met waarden - Landschappelijk
Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie
Dubbelbestemming: Waarde - Ecologie - Natuur Netwerk Brabant
Overige bestemming: Bos

Hippische accommodatie

- Bouwjaar 2019
- Gebruik Professionele paardenhouderij
- Ontsluiting Eigen oprit aanwezig

- Voorzieningen Binnenpiste (20x60m) met eb- en vloedsysteem
Buitenpiste (20x40m)
18 paardenboxen, waarvan 4 hengstenboxen
4 grote loopstallen
Quarantainestal

- Constructie Stalen spanten
- Gevels Metselwerk & damwandprofiel
- Dak Geïsoleerde dakconstructie met lichtstraat
- Vloer Beton
- Isolatie Volledig geïsoleerd

- Buitenruimte ca. 10ha weilanden
Paddocks
Longeercirkel
Beregeningsinstallatie aanwezig (pomp vernieuwd 2020)
Erf
Ruime parkeergelegenheid

- Bijzonderheden Melding activiteitenbesluit aanwezig voor 20 paarden van 3 jaar & ouder en voor 16 paarden jonger dan 3 jaar (2017)

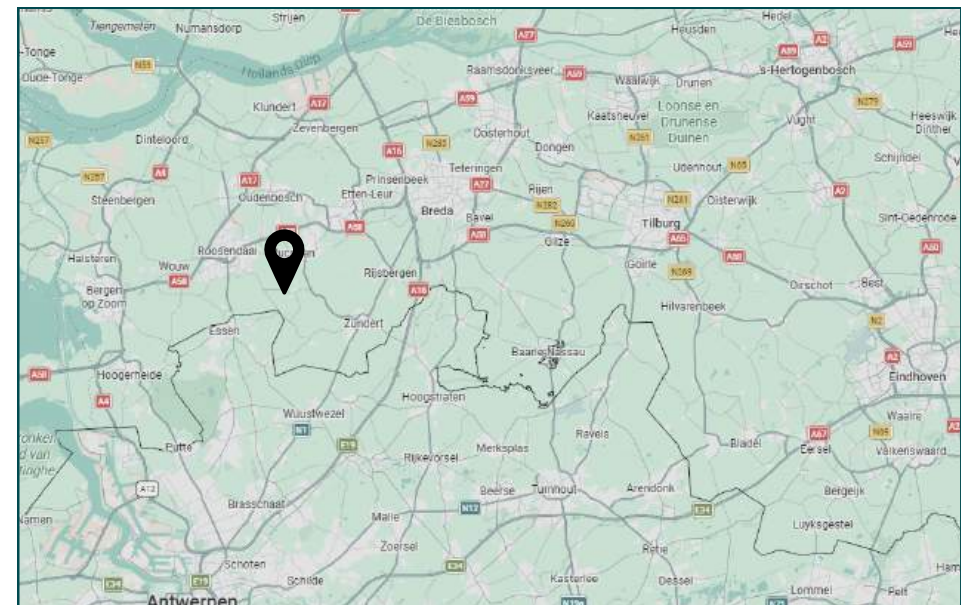
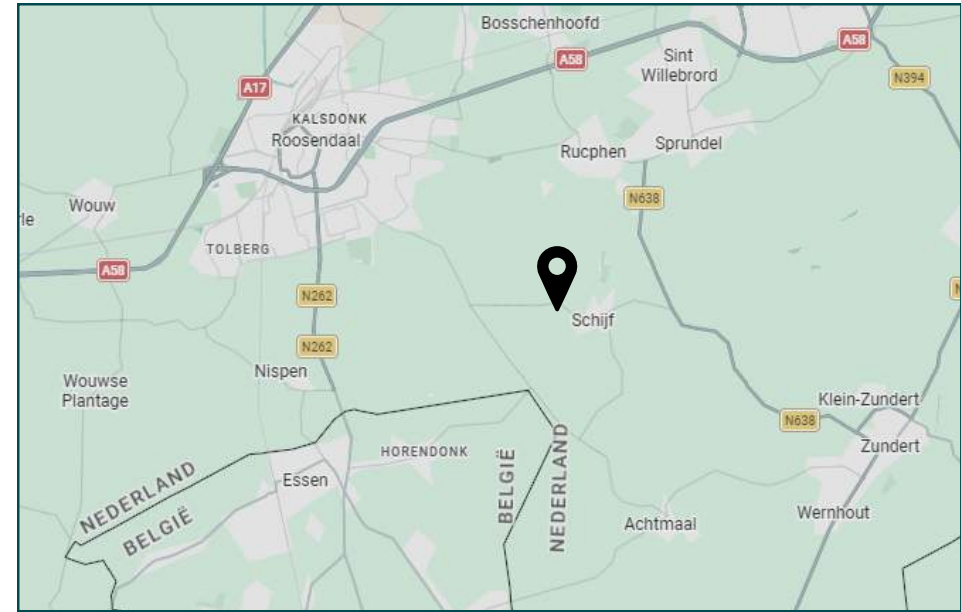
NB vergunning niet aanwezig

Situering

Plattebaan 2 is gelegen in het buitengebied van Schijf, een rustige en natuurlijke omgeving met bossen, heidevelden en vennen. De directe omgeving kenmerkt zich door ruimte, groen en privacy, wat het tot een aangename plek maakt om te wonen en te werken. Het object ligt aan de rand van de Rucphense Heide, een uitgestrekt bosgebied met vele ruitersporen en directe aansluiting op de ruiterroute Roosendaal-Rucphen (circa 50 km).

De ligging is bijzonder gunstig voor ruiters. Schijf bevindt zich centraal tussen Nederland en België en vormt daarmee een praktische uitvalsbasis voor zowel nationale als internationale wedstrijden. Daarnaast zijn plaatsen als Breda, Roosendaal, Antwerpen en Eindhoven goed bereikbaar, evenals de omliggende snelwegen.

De omgeving biedt volop mogelijkheden voor buitenritten, mede dankzij de ligging op licht glooiend terrein met natuurlijke hoogteverschillen en fraaie vergezichten. De combinatie van rust, natuur en bereikbaarheid maakt dit een ideale locatie voor het houden en trainen van paarden.







Comfortabel wonen met ruimte voor *mens & dier*

Deze karaktervolle woonboerderij biedt een stijlvolle en ruim opgezette leefomgeving, omgeven door rust, ruimte en groen.

Vanuit de woning is er een directe beleving van het omliggende landschap, met uitzicht over de tuin, de waterpartij en de eigen gronden. Binnen en buiten lopen daarbij op natuurlijke wijze in elkaar over.

In combinatie met de moderne hippische accommodatie ontstaat een compleet geheel waar wonen en werken moeiteloos samenkomen.



Begane grond

Ruimtelijk wonen met
licht & overzicht

De woonboerderij vormt het hart van het geheel en biedt een comfortabele en ruim opgezette leefomgeving, waarin karakter en modern wooncomfort samenkomen.

De begane grond is praktisch ingedeeld met een woonkamer, eetkamer, werkkamer en woonkeuken. Grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en een vrij uitzicht over de tuin, waterpartij en achterliggende gronden. De eetkamer en keuken sluiten hier direct op aan en vormen samen een prettige leefruimte. De open indeling en het directe contact met buiten zorgen voor een ruimtelijk en licht geheel.

Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Daarnaast beschikt de begane grond over een comfortabel slaapvertrek met badkamer en-suite, waardoor de woning levensloopbestendig is ingericht. Deze ruimte is flexibel in gebruik, bijvoorbeeld als gastenverblijf of slaapkamer.













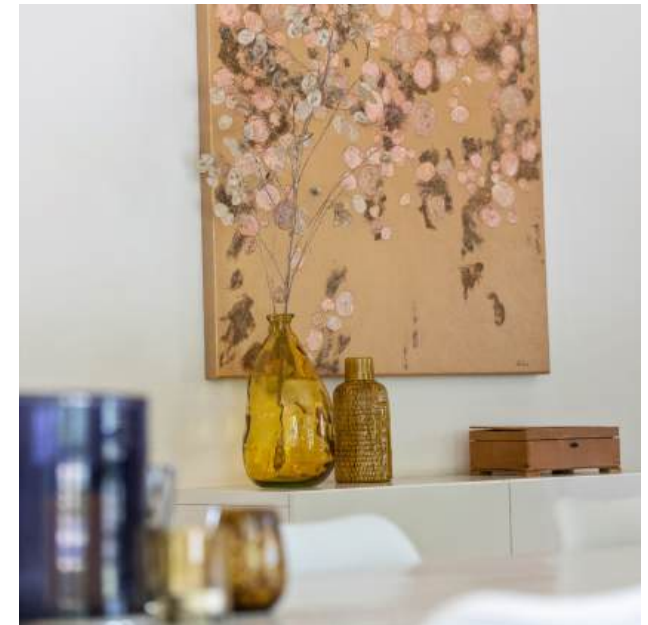




















Eerste & tweede verdieping

Ruimte, comfort & privacy

De eerste verdieping is ruim opgezet en biedt een prettige combinatie van comfort en privacy. Vanaf de overloop zijn meerdere slaapkamers bereikbaar, elk met een eigen badkamer.

De eerste slaapkamer is praktisch ingericht en beschikt over een badkamer en-suite.

De master bedroom vormt het absolute hoogtepunt van deze verdieping en kenmerkt zich door het zicht tot in de nok en de karakteristieke houten gebinten, wat zorgt voor een warme en sfeervolle uitstraling. De bijbehorende badkamer en-suite is ruim en modern uitgevoerd en maakt deze ruimte compleet.

De tweede verdieping biedt een extra ruimte die flexibel te gebruiken is als slaapkamer, werkruimte of hobbyruimte.

















StaalMakelaars



Tuin & erf

Groen, rust & beleving

De tuin en het erf zijn rondom de woonboerderij gelegen en verzorgd aangelegd, met een natuurlijke overgang naar het omliggende landschap. Volwassen beplanting, gazon en borders zorgen voor een groene en rustige setting met veel privacy.

De grote waterpartij vormt een markant element en versterkt het gevoel van ruimte en vrijheid. Vanuit zowel de woning als het erf is er een fraai uitzicht over het groen en het water.

Rondom de woning zijn meerdere terrassen aangelegd, waardoor er op elk moment van de dag een aangename plek te vinden is, zowel in de zon als in de luwte.

Het erf is ruim opgezet en praktisch ingericht met voldoende parkeergelegenheid en een duidelijke structuur.







Hippische accommodatie

Hoogwaardig &
professioneel ingericht

De in 2019 gerealiseerde hippische accommodatie is doordacht opgezet en volledig ingericht voor professioneel gebruik. Het geheel is gebouwd met duurzame materialen en praktisch ingedeeld, met een duidelijke scheiding tussen wonen en werken.

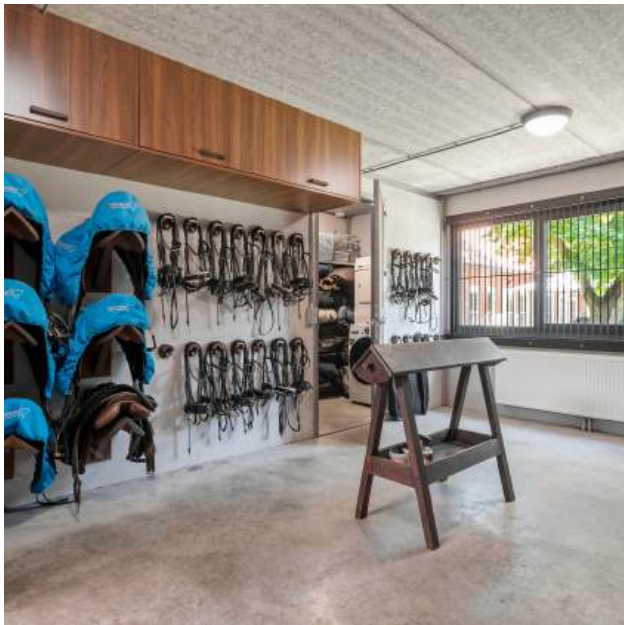
De opzet en ligging maken dit een locatie waar rust, ruimte en privacy centraal staan — ideaal voor het trainen van paarden op hoog niveau.

















Binnen accommodatie

Optimale omstandigheden voor training

De binnenaccommodatie is functioneel ingericht met een logische routing tussen stallen, piste en ondersteunende ruimtes.

De binnenpiste (ca. 20 x 60 meter) is voorzien van een eb- en vloedbodem en biedt een prettig trainingsklimaat door de goede lichtinval en ventilatie.

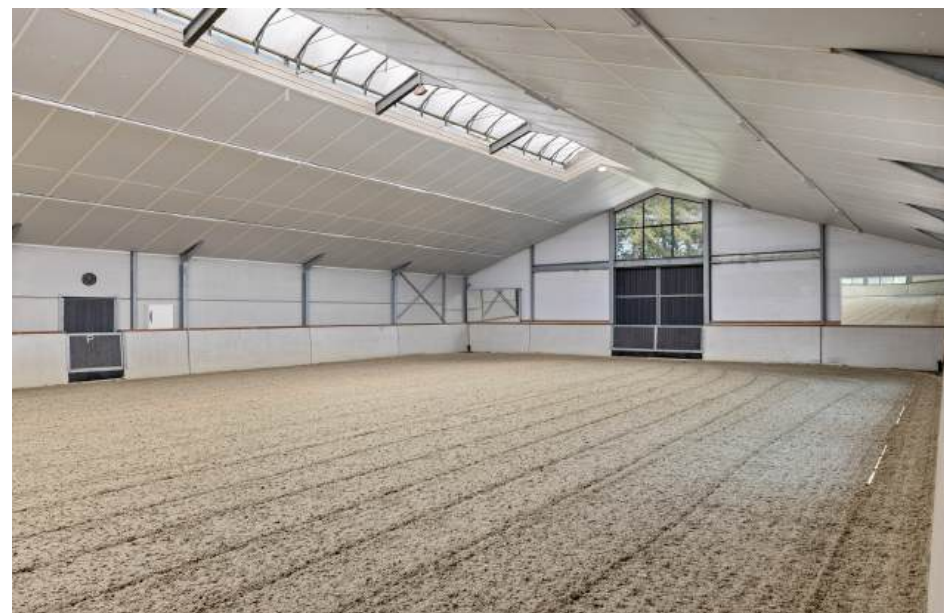
Aansluitend bevindt zich het stallencomplex met onder andere 18 paardenboxen, waarvan 4 hengstenboxen en aanvullende stallingsmogelijkheden.

De accommodatie is momenteel ingericht voor dressuur en biedt optimale omstandigheden voor training. Met relatief eenvoudige aanpassingen is deze geschikt te maken voor andere disciplines.











Buiten faciliteiten

Ruimte & vrijheid



Het buitenterrein sluit naadloos aan op de binnenaccommodatie en is compleet ingericht voor dagelijks gebruik.

Aanwezig zijn onder andere een buitenpiste, longecirkel, paddocks en omliggende weilanden. De opzet biedt volop ruimte voor dagelijks gebruik en beweging van de paarden.

De combinatie van rust, ruimte en privacy maakt dit tot een ideale omgeving voor zowel professioneel gebruik als het trainen van paarden op hoog niveau.













Wonen en werken in alle rust,
met ruimte om je heen en
kwaliteit in elk detail.

**Een plek waar de woonboerderij,
de hippische accommodatie en het
omliggende landschap
op natuurlijke wijze samenkomen.**







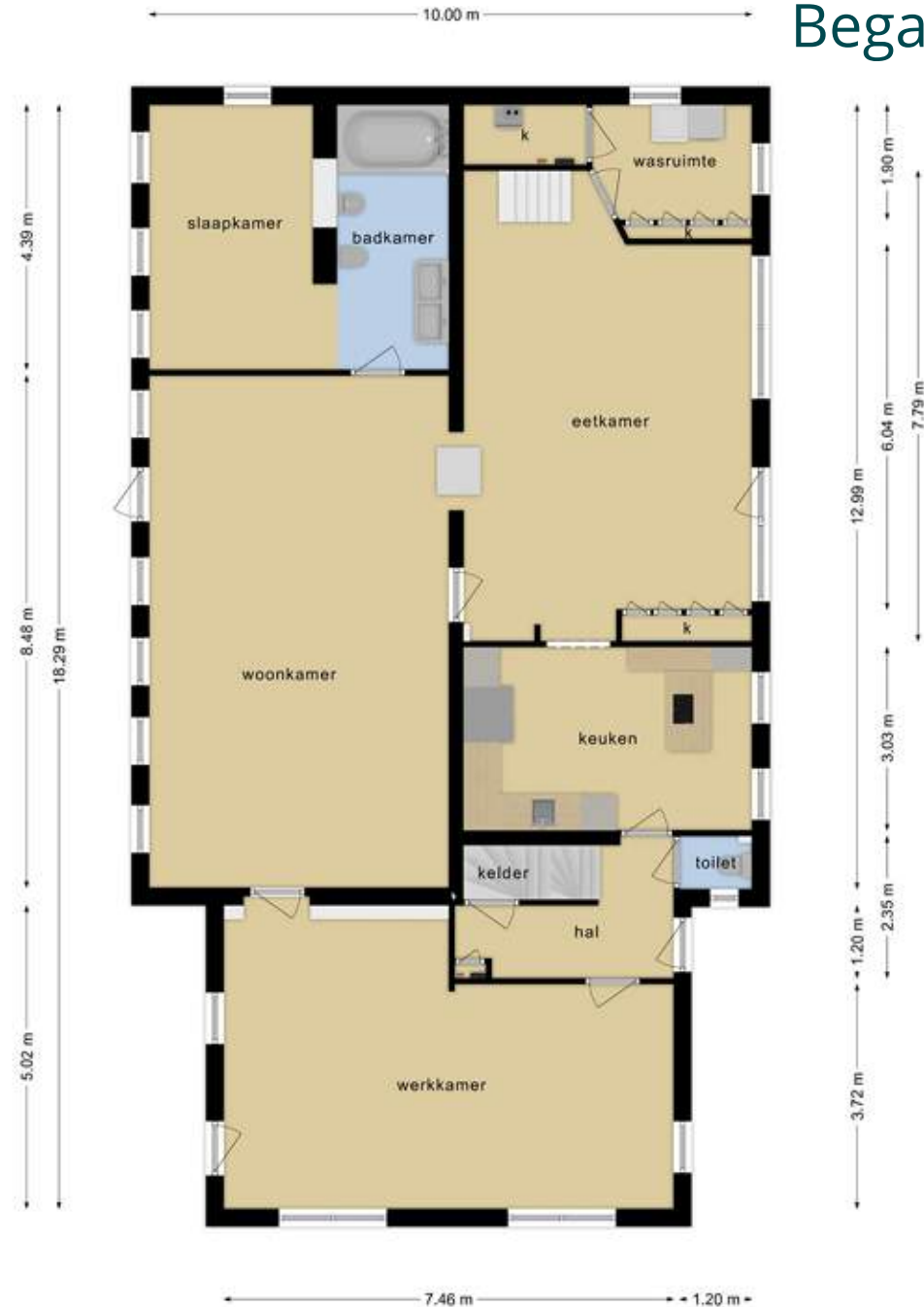


StaalMakelaars



Plattegronden

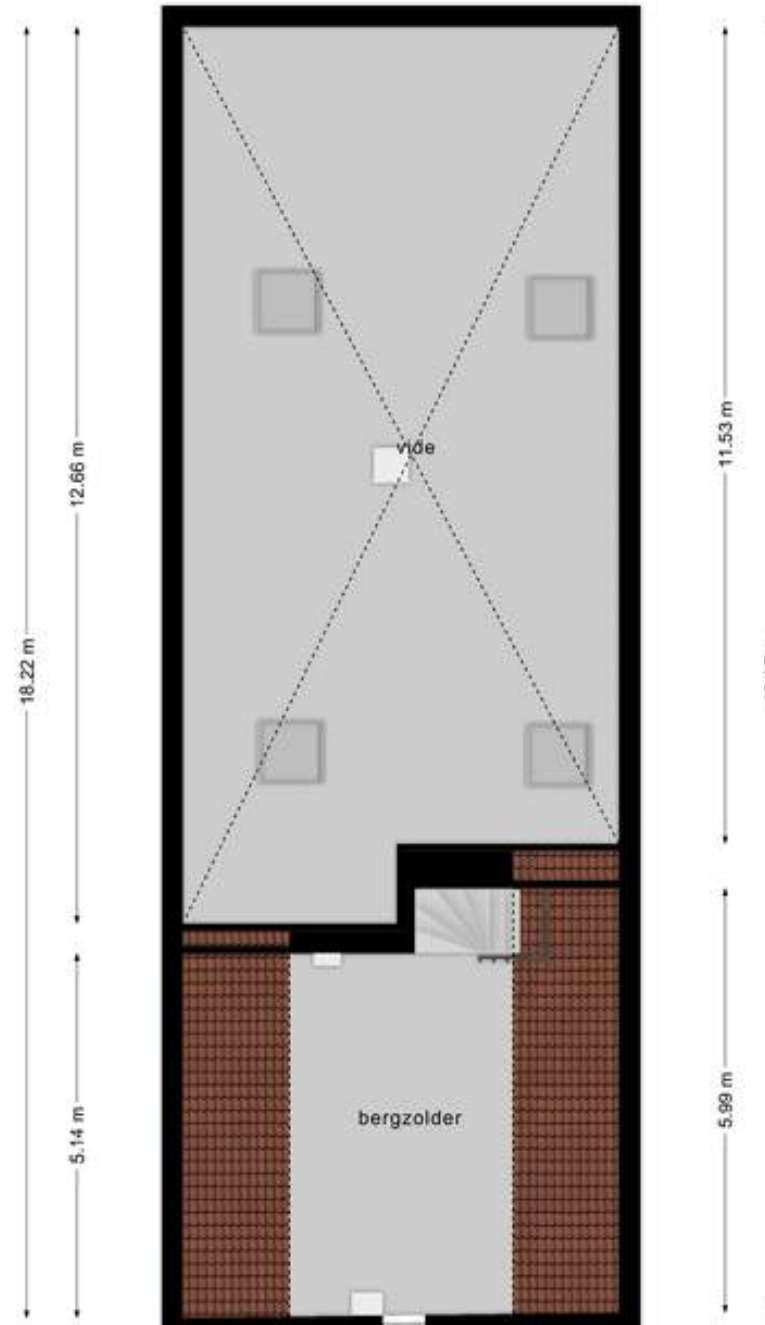
Begane grond



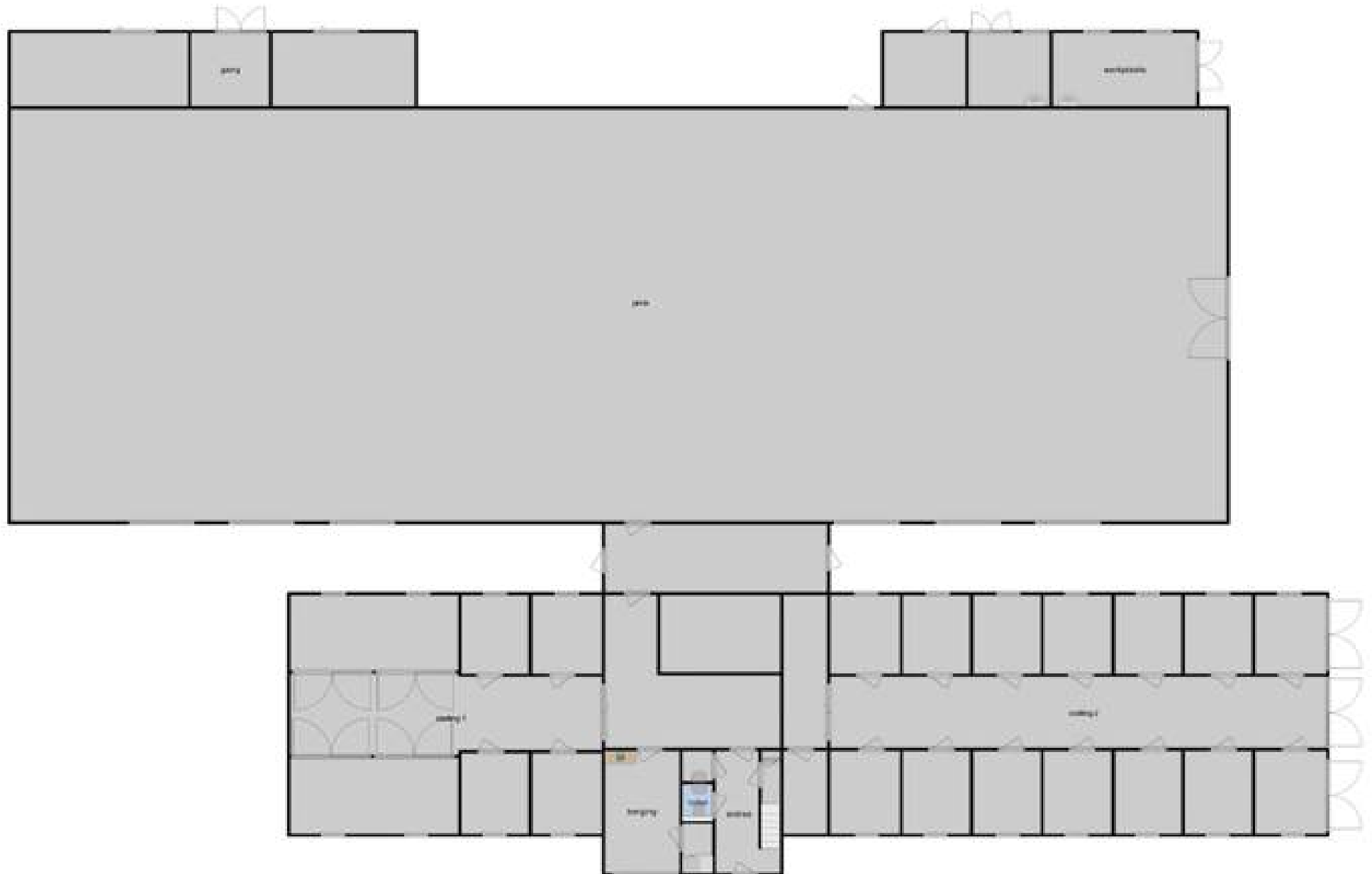
Eerste verdieping



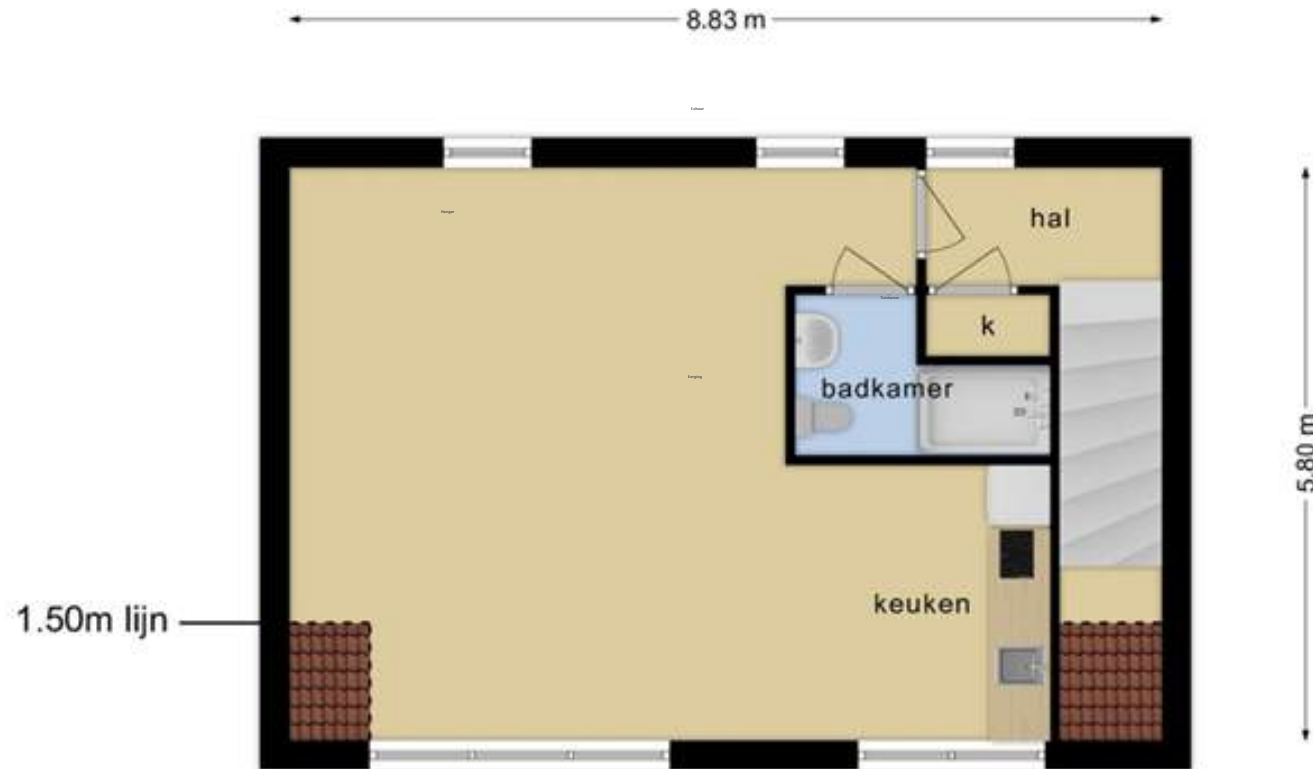
Tweede verdieping



Hippische accommodatie



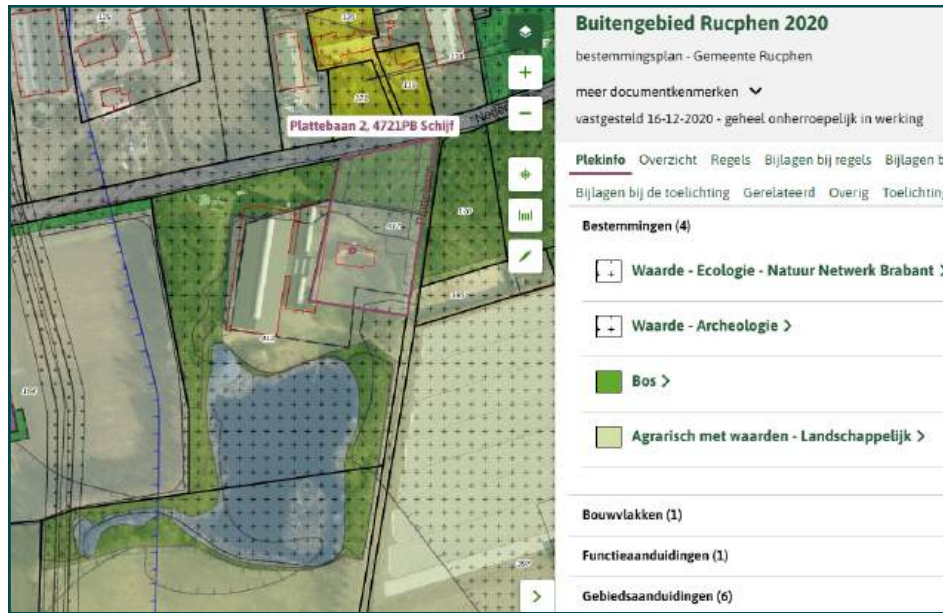
Ontvangstruimte



*Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.*

Omgevingsplan

Buitengebied Rucphen 2020

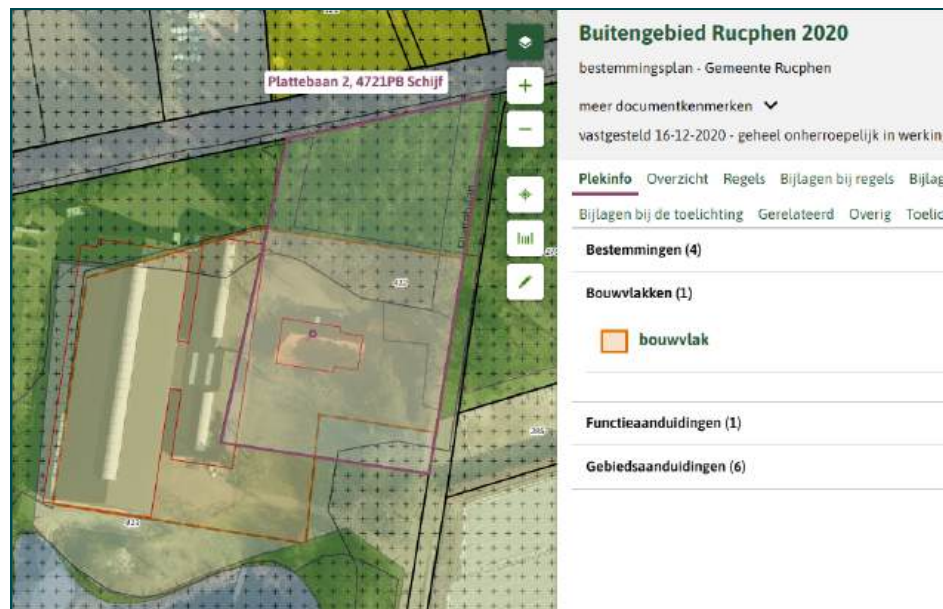


Op de locatie is Omgevingsplan gemeente Rucphen in werking. Hierin is opgenomen bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2020' onherroepelijk vastgesteld door gemeente Rucphen d.d. 16-12-2020. Ter plaatse geldt de bestemming **'Agrarisch met waarden – Landschappelijk'**, met daarnaast de bestemmingen **'Bos'**, **'Waarde – Archeologie'** en **'Waarde – Ecologie – Natuur Netwerk Brabant'**.

Binnen het aanwezige bouwvlak zijn agrarische bedrijfsactiviteiten toegestaan, waaronder – conform de aanduiding – een paardenhouderij. Op het perceel zijn diverse gebiedsaanduidingen van toepassing, waaronder groenblauwe mantel, archeologie, waterhuishouding en beperkingen veehouderij, welke gericht zijn op bescherming van de aanwezige waarden en invloed kunnen hebben op de gebruiks- en bouw mogelijkheden.

Via onderstaande link kunt u de bestemmingsplanregels voor het perceel raadplegen:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>



Voor nadere informatie over deze bestemmingsmogelijkheden kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.



Kadastrale kaart

Plattebaan 2

Het object wordt standaard aangeboden met meerdere percelen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 62.092 m². De percelen O444 en O169 (toegangsweg naar O444) behoren niet tot het standaard aanbod, maar kunnen aanvullend worden aangekocht.

De kaartbeelden zijn uitsluitend bedoeld ter verduidelijking van de situering en perceelindeling. Aan de weergegeven grenzen en oppervlakten kunnen geen rechten worden ontleend.

Uw specialist in het buitengebied

Vastgoed in het buitengebied met karakter en kwaliteit

Bij Staal Makelaars draait alles om het buitengebied — de plek waar ruimte, rust en onder-nemerschap samenkomen. Wij begeleiden de aan- en verkoop van uiteenlopende objecten: van agrarische bedrijven en landbouwgronden tot woonboerderijen, landhuizen en bedrijfsonroerendgoed én nieuwbouwprojecten. Onze kracht ligt in de combinatie van vakkennis, ervaring en een nuchtere, resultaat-gerichte aanpak. Of het nu gaat om een actief agrarisch bedrijf, een voormalig erf of een exclusieve woning met uitzicht over het land, wij staan klaar om u professioneel te begeleiden van eerste kennismaking tot overdracht.

Deskundige aanpak voor bijzondere objecten

Vastgoed in het buitengebied vraagt om kennis van zaken. Regelgeving, bestemmingsplannen en agrarische belangen spelen een grote rol.

Met jarenlange ervaring in de landelijke vastgoedmarkt en een breed netwerk van kopers, investeerders en ontwikkelaars weet Staal Makelaars als geen ander hoe waarde te creëren én te behouden.

Wij adviseren u deskundig bij aankoop, verkoop, herontwikkeling of nieuwbouw – altijd met oog voor uw belangen en de unieke eigenschappen van het object.



Betrouwbaar, betrokken en resultaatgericht

Staal Makelaars staat voor persoonlijke aandacht en duidelijke communicatie.

Onze klanten waarderen ons om onze betrokkenheid, realistische adviezen en het vermogen om complexe dossiers helder te maken.

Of het nu gaat om een woning met grond, een agrarisch bedrijf of bedrijfspand – wij begeleiden u met zorg, aandacht en overtuiging naar het beste resultaat.

Meer weten?

Heeft u interesse in dit object? Wilt u meer informatie of een bezichtiging plannen?

Ook wanneer u overweegt uw woning, bedrijf of grond te verkopen, of als het object uit deze brochure niet precies aansluit bij uw wensen, dan denken wij graag met u mee.

**Neem vrijblijvend contact met ons op.
Wij helpen u graag verder!**

0162-570471

info@staalmakelaars.nl

Plattebaan 2

Schijf

Vraagprijs
Oplevering

Op aanvraag
In overleg





0162-570471



info@staalmakelaars.nl



www.staalmakelaars.nl

Heeft u interesse of vragen?

*Laat het ons weten.
We helpen u graag verder.*

Deze informatie wordt geheel vrijblijvend verstrekt en is onder voorbehoud van tussentijdse verkoop en/of wijzigingen.

Aan eventuele onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.