



Hondseind 7 Alphen (NB)

'Paardenhouderij met vakantiewoningen'

Gelegen nabij de steden Breda en Tilburg (ca. 20 autominuten), de Belgische grens en Baarle-Nassau ligt deze riante langgevelboerderij met zwembad, schuur (ca. 360m²), buitenrijbaan ca. 20x60m., stapmolen, longeercirkel, paddocks en weide. De woning is o.a. voorzien van een woonkamer, woonkeuken, tuinkamer, kantoor, inpandig appartement, 6 slaapkamers en badkamer op de begane grond en 1e verdieping. Op een apart deel van het perceel staan 5 sfeervolle nieuwgebouwde rietgedekte vakantiewoningen elke woning is v.v. van een woonkamer, separaat toilet, ruime badkamer met ligbad en douche en slaapkamer.

Perceel oppervlakte: ca. 10.995m²

Woon oppervlakte: 326m²

Inhoud: 1.200m³

Faciliteiten: zwembad, paardenstal, buitenrijbaan 20x60m., stapmolen, longeercirkel, kapschuur, 5 vakantiewoningen

Vraagprijs: € 1.995.000,- K.K.



Voorwoord

Pand & Paard Makelaardij is gespecialiseerd in de verkoop en aankoop van panden in Nederland en België die geschikt zijn of gemaakt kunnen worden voor het houden van één of meerdere paarden van de woonhuizen met paardenstal tot aan de hippische accommodaties.

Namens de verkoper danken wij u voor de getoonde belangstelling in dit 'PaardenPand'.

Alle in deze brochure vermelde informatie wordt strikt vrijblijvend door de verkoper en Pand & Paard Makelaardij verstrekt en dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

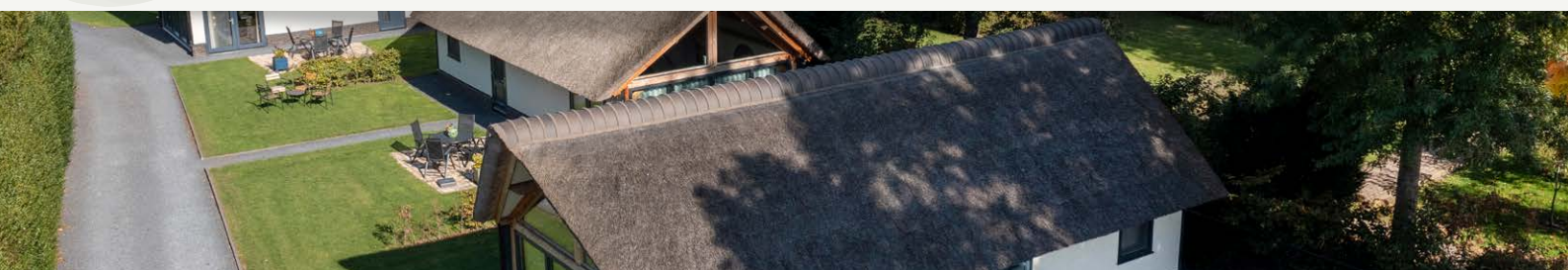
De gegevens die u aantreft in deze brochure zijn zorgvuldig samengesteld. Toch is het mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid. Eventuele tekeningen geven globaal de situatie ter plaatse weer en aan opgegeven afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend. U heeft als aspirant-koper ook uw eigen onderzoeksplicht. Derhalve attenderen wij u erop dat u bepaalde zaken zelf dient te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen makelaar of een bouwkundige. Uiteraard kunt u ook diverse instanties daarvoor aanspreken zoals o.a. het Kadaster, de Gemeente, het Omgevingsloket, de Nutsbedrijven maar ook Bouwkundig adviesbureaus.

Behoudens de gemaakte afspraken zijn de standaardregels, zoals die voorkomen in de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis van toepassing bij het tot stand komen van een overeenkomst.

Achter in deze brochure hebben wij de verkoopvoorwaarden opgenomen.

Natuurlijk zijn zowel de verkoper als wij zeer benieuwd naar uw oordeel. Wij zouden het daarom zeer op prijs stellen om zo spoedig mogelijk een reactie, zowel positief als negatief, van u te mogen ontvangen.

Pand & Paard Makelaardij



PAND & PAARD MAKELAARDIJ



Het langgerekte perceel ligt aan de openbare weg Hondseind en heeft aan de linkerkant van het perceel de oprit naar de 5 vakantiewoningen met parkeerplaats, aan de voorzijde van de woning de loopopgang naar de voordeur, rechts naast de woning en voor de schuur, ruime parkeergelegenheid en rechts van het perceel een oprit met hekwerk naar het paardengedeelte. Het perceel is volledig omheind met hekwerk. Recent 30 zonnepanelen met een opbrengst van ca. 10.000 KWh op jaarbasis geïnstalleerd.



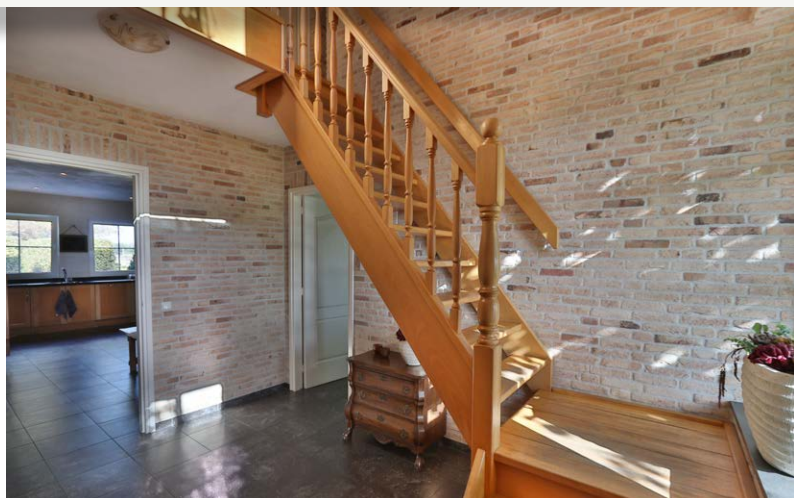


De woonboerderij is in 2002 verbouwd en voorzien van vloerverwarming, vloerisolatie, dakisolatie, dubbele beglazing, HR cv.-ketel en gashaard. Aan de voorzijde van de woonboerderij zit de toegang tot de entreehal van de woning en de toegang tot het inpandige appartement.





De begane grond is voorzien van een drempelloze natuurstenen tegelvloer met vloerverwarming. De entreehal is voorzien van een vaste houten trap naar de overloop met vide op de 1e verdieping, schoon metselwerkmuur, stucplafond, garderobe en geeft toegang tot de meterkast, kantoor en de woonkeuken. De kantoorruimte van ca. 12m² is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een inbouwkast waar zich tevens de verdeling van de vloerverwarming bevindt.





De woonkeuken met L-vormige keukenopstelling is voorzien van een dubbele RVS-spoelbak, vaatwasser, inbouw magnetron, inbouwoven, inductiekookplaat met RVS-afzuiging, inbouwkoelkast, granieten aanrecht en opbergruimte. Vanuit de keuken is uitzicht over de achtertuin via de draaikiëpramen.





De woonkamer is middels een brede toeg met de woonkeuken verbonden en beschikt over een zit- en eetgedeelte. Vanuit de woonkamer is er zicht over de voor- zij- en achtertuin, via de dubbele tuindeur is het terras te bereiken. In het zitgedeelte is een gashaard met sfeervolle schouw aanwezig.



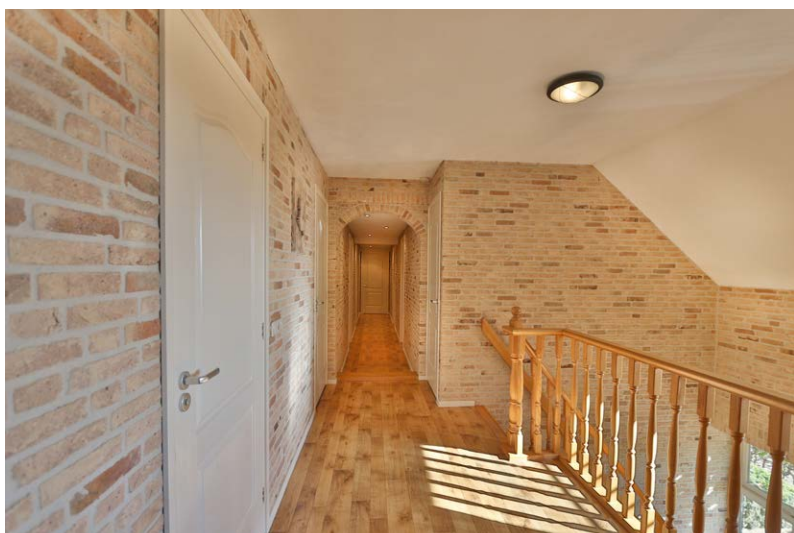


Aansluitend aan de woonkeuken is een portaal met separaat toilet en fonteintje. Via dit portaal toegang tot de achtertuin en de bijkeuken met witgoedaansluitingen. De bijkeuken geeft toegang tot de tuinkamer en het appartement. Het appartement heeft vanaf de voorzijde van de woonboerderij haar eigen opgang. Via deze deur is de studioruimte met woonkamer, slaapkamer en keuken te bereiken. Het appartement is voorzien van een tegelvloer, stucwerk wanden en plafond en heeft aan de zijkant een dubbele openslaande deur. In het appartement zijn nog een separaat toilet en douche aanwezig. Via de deur in de keuken is de bijkeuken van de woning te bereiken.





De ruime tuinkamer is voorzien van een keukenblad met baropstelling, rvs-gasfornuis met rvs-afzuiging en houtkachel. Aan de achterzijde zijn 2 dubbele openslaande tuindeuren te vinden die uitkomen op het terras bij het verwarmde buitenzwembad. De achterdeur komt uit bij de poort bij de parkeerruimte aan de voorzijde van de woonboerderij. Via de vaste trap in de entreehal is de overloop met vide op de 1e verdieping te bereiken. De overloop is voorzien van een houtenvloer, schoon metselwerk stucplafond en houten balustrade.





Via de overloop zijn de 5 slaapkamers, ruime berging(zolder) en badkamer te bereiken. Slaapkamer I, de masterbedroom is gelegen aan de linkerkzijde van de woning en is voorzien van 2 inbouwkasten. De badkamer met uitzicht over de achtertuin en weides is voorzien van een ligbad met waterjets, 2 wastafels en inloopdouche.





Slaapkamer I, de masterbedroom is gelegen aan de linkerkant van de woning en is voorzien van 2 inbouwkasten. Slaapkamer II & III zijn gelegen aan de voorzijde van de woning en slaapkamer IV & V aan de achterzijde. In slaapkamer IV is de toegang tot de cv.-ruimte met cv.-ketel en warmtewisselaar (ca. 6 jaar oud). Aan het einde van de overloop is de ruime berging te vinden. Deze ruimte is tot de nok toe opgetrokken en geeft toegang tot de bergvide. In deze ruimte kan een extra slaapkamer worden gerealiseerd.





De woning heeft rondom tuin, met aan de achterzijde 2 separate tuinen; een tuin met zwembad en overdekt terras op vlanders, de tuin met vijver en tussen het zwembad en de schuur een ruim beschut terras. Beide tuinen zijn gescheiden d.m.v. een beukenhaag en lopen beide uit op het ruime gazon tot aan de weides. Aan de zijkant van de woning is de boomgaard gelegen.





De schuur van ca. 360m² is recent voorzien van nieuwe dakpannen. Vanaf de openbare weg is via de verharde oprit met automatisch hek de schuur te bereiken. De schuur is voorzien van 13 paardenstallen, was-/poetsplaats, afsluitbare ruimte, zadelkamer voor pensionklanten /garage en een binnenplaats.





In het verlengde van de schuur is de professionele rijbaan gelegen met een afmeting van ca. 20x60m. De rijbaan is voorzien van een professionele bodem (All Weather Tuft), drainage, verlichting, rijspiegels en met hout omheind. Naast de schuur en de rijbaan liggen de 4-paards stapmolen, veldschuur, mestvaalt, longeercirkel (v.v. All Weather Tuft bodem) en paddocks. In het verlengde van de achtertuinen liggen de weides met ruime schuilstal.





Vanaf de openbare weg hebben de vakantiewoningen een eigen oprit met aan de voorzijde ruime parkeermogelijkheden. De sfeervolle vakantiewoningen zijn allen voorzien van een glazen pui, woonkamer met keuken, separaat toilet, badkamer en 2 slaapkamers. De mogelijkheid bestaat om een extra vakantiewoning te plaatsen. De verwarming vindt plaats via ringverwarming i.c.m. een industriële geautomatiseerde pelletkachel, warmwater via een elektrische boiler. Momenteel worden de vakantiewoningen verhuurd, in overleg met verkoper kunnen de cijfers worden overlegd.





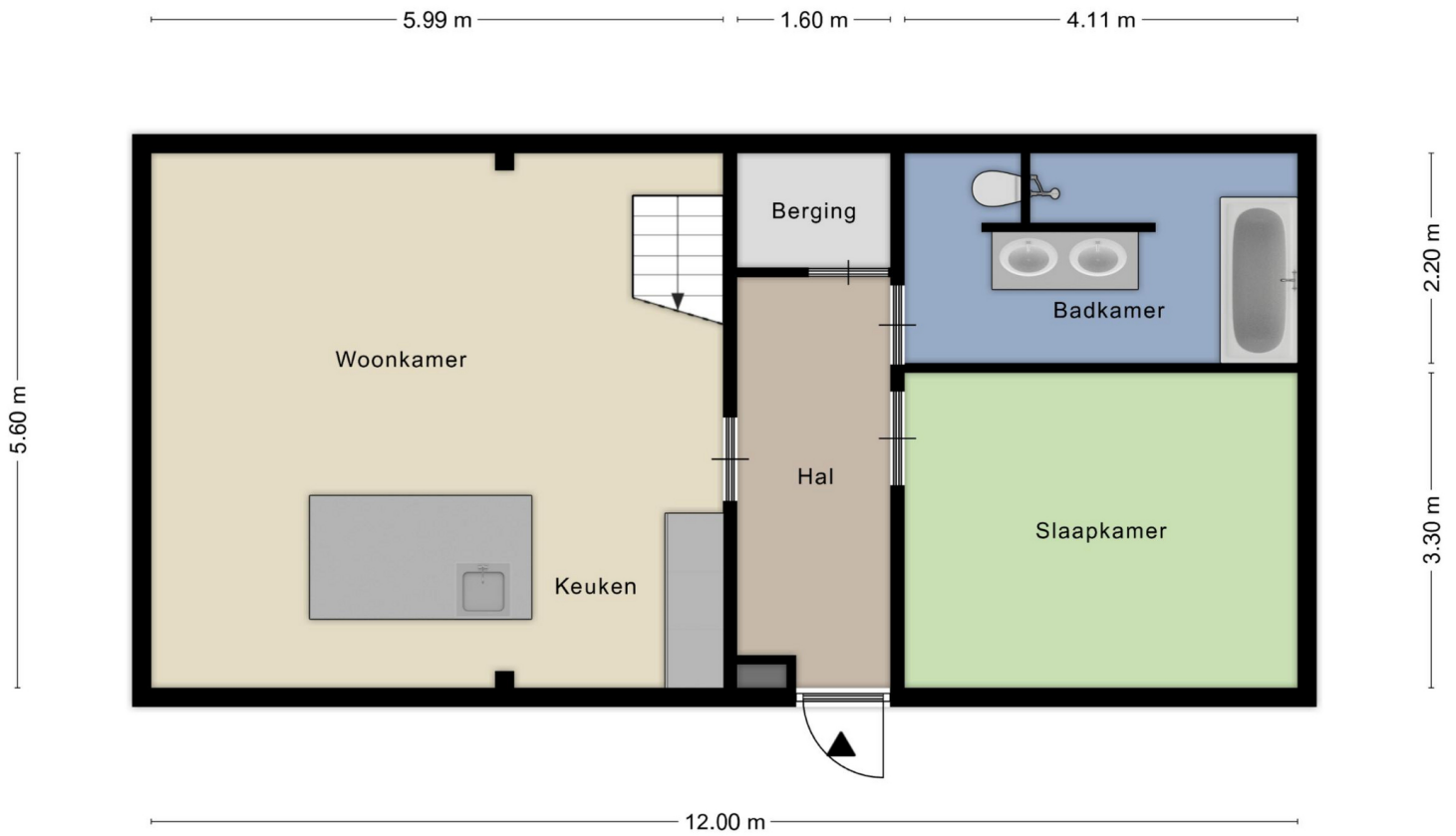
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



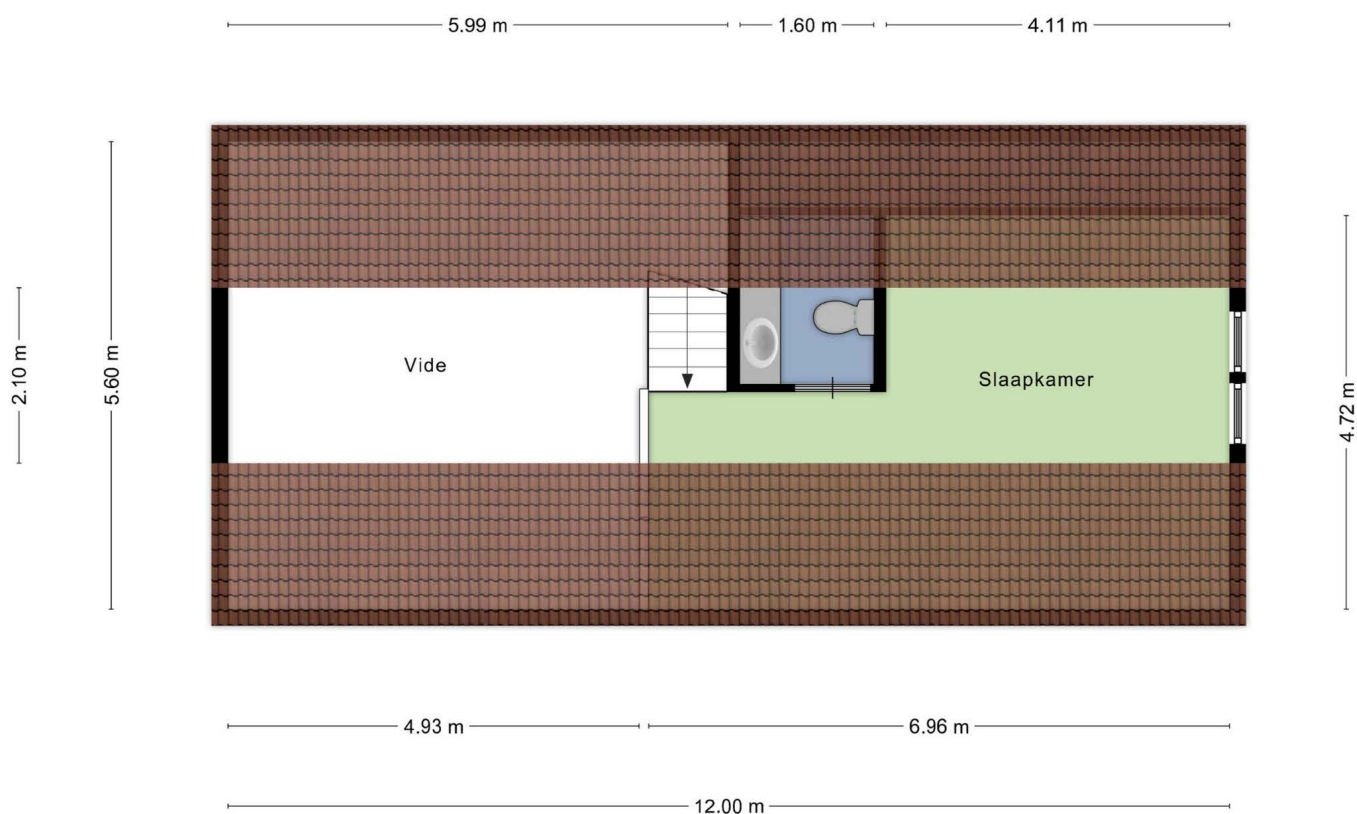
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Bijzonderheden

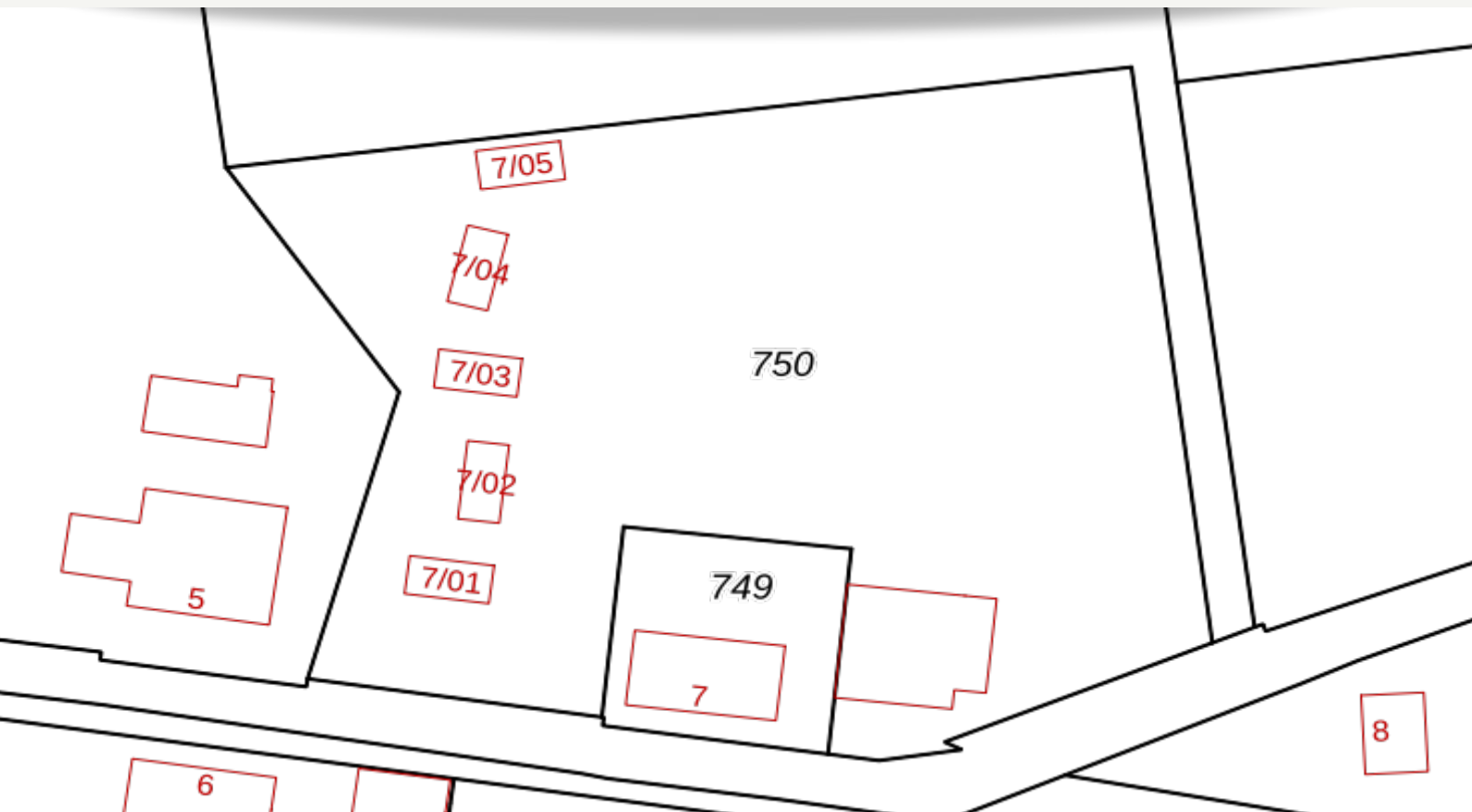
- Langgevelboerderij, mag worden gesplitst
- 5 vakantiewoningen voor verhuur
- Verwarmd zwembad
- 30 zonnepanelen (opbrengst ca. 10.000KWh p.j.)
- Boomgaard
- Mogelijkheid voor paardenhotel/pension
- Woning voorzien van rolluiken
- Aangesloten op het openbare riool
- Waterbron
- Sproeisysteem aanwezig (tevens bij de recreatiewoningen)
- Uitrijmogelijkheden in de nabijgelegen bossen met ruiterspaden
- Bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf (De recreatiewoningen moeten een nevenactiviteit zijn op de hoofdbestemming)





Kadastrale gegevens: Gemeente Alphen en Riel, Sectie: M, Percelen: 749 & 750 Omvang totaal: 10.995 m²

Agrarische bestemming met wonen.



PAND & PAARD MAKELAARDIJ



Verkoopvoorwaarden

- Verantwoording** Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit pand, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.
- Uitnodiging** Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit pand dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.
- Details** Een verkoop komt alleen dan tot stand, wanneer niet alleen over de hoofdzaken (koopsom e.d.), maar ook over de details (zoals datum van levering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt.
- Koopakte** Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.
- Voorbehoud** Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er vanuitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.
- Plattegronden** Eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief.
- Gunning** Verkoper behoudt zich het recht voor het pand te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.
- Bestemming** Bestemming en vergunning dienen altijd door koper te worden gecontroleerd bij de Gemeente.





PAND & PAARD MAKELAARDIJ

Gespecialiseerd in PaardenPanden

Pand & Paard Makelaardij is gespecialiseerd in de aankoop, verkoop en het taxeren van PaardenPanden. Van een woonhuis met enkele paardenstallen tot aan de hippische accommodatie. Voor zowel de hobbymatige paardenliefhebber als de hippische ondernemer.

Wij treden in Nederland en België op als enige makelaar die enkel en alleen in het onroerend goed binnen het paardensegment werkt. Daar waar ook ons netwerk ligt.

Verantwoordelijkheid: aan deze brochure is de meeste zorg besteed. De ervaring leert dat fouten niet altijd zijn te voorkomen. Daarom kan geen verantwoordelijkheid worden aanvaard door eventuele onvoorziene gevolgen, veroorzaakt door tekst-/ of fotofouten. Artikelen uit deze brochure mogen niet zonder toestemming worden overgenomen.