



## Jagersweg 2A Heerle

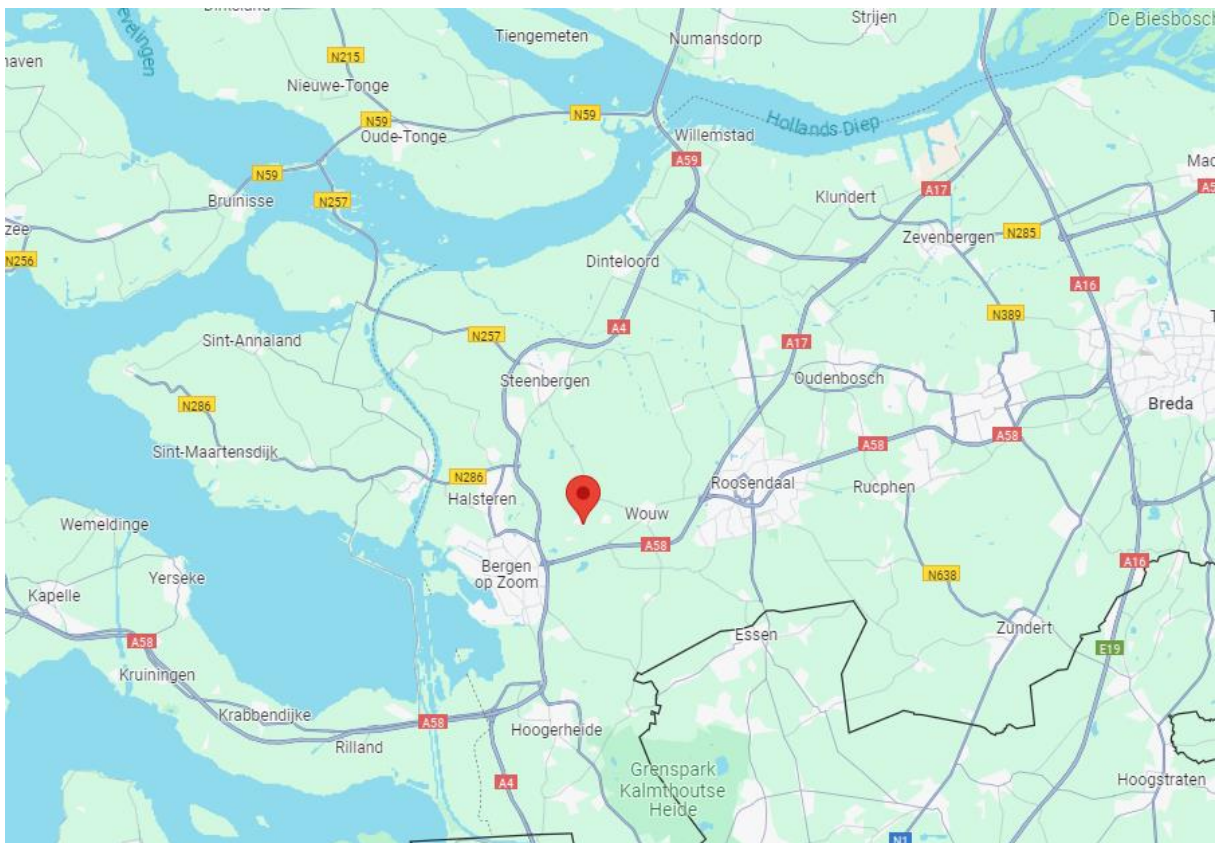
**Paardenhouderij met royale bedrijfswoning voorzien van overdekte rijhal, stallen, buitenbak, weiland, erf en tuin met een totale oppervlakte van 02.10.75 ha.**

# StaalMakelaars

## Situering

Deze paardenhouderij met royale bedrijfswoning is gelegen in het buitengebied van Bergen op Zoom, nabij de dorpskern van Heerle. Het object omvat een overdekte rijhal, stallen, een voormalige buitenbak, weilanden, gelegen op een totaal perceel van 02.10.75 hectare.

Bergen op Zoom is een levendige stad in Noord-Brabant met ongeveer 66.000 inwoners en biedt een uitstekend voorzieningenniveau met uitgebreide sport- en uitgaansmogelijkheden en een goed ontwikkeld openbaar vervoernetwerk. De bereikbaarheid is uitstekend dankzij de ligging nabij de A4/A58, waardoor steden zoals Antwerpen, Goes, Roosendaal, Breda en Rotterdam eenvoudig bereikbaar zijn. De locatie combineert een landelijke omgeving met praktische gemakken, waarbij het veelzijdige natuurgebied de Bergse Heide op korte afstand ligt. Dit maakt het object niet alleen geschikt voor paardenliefhebbers, maar ook voor mensen die rust, ruimte en een natuurrijke omgeving zoeken.



# StaalMakelaars

## De woning

Het woonhuis, gebouwd omstreeks 1992, heeft een royale inhoud van circa 791 m<sup>3</sup> en een woonoppervlakte van circa 190 m<sup>2</sup>. Het huis is opgetrokken in een degelijk bouwconstructie met een fundering op staal, een geïsoleerde betonnen begane grondvloer, een betonnen verdiepingsvloer en een houten zoldervloer. De gevels bestaan uit metselwerk spouwwallen met spouwmuurisolatie. Het dak betreft een houten dakconstructie met een zadeldak met wolfseind, welke is geïsoleerd en gedekt met dakpannen.

De woning wordt verwarmd middels centrale verwarming met een Remeha-ketel uit 2005, die zich op de eerste verdieping bevindt. De begane grond van de woning is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Daarnaast zijn er meerdere airco-units aanwezig die niet alleen koelen, maar ook kunnen verwarmen en ventileren. De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas en wordt op natuurlijke wijze geventileerd via ramen en ventilatieroosters. De riolering en aansluitingen voor gas, water en elektriciteit zijn aanwezig. Het gehele huis is voorzien van rolluiken, camera's en alarminstallatie.

Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning levensloopbestendig en geschikt voor bewoners van alle leeftijden. Dit maakt het een comfortabele en toekomstbestendige woning met uitstekende voorzieningen en isolatie.



# StaalMakelaars

## Begane Grond

De begane grond is praktisch ingedeeld en bestaat uit diverse ruimtes: de hal, een separaat toilet, de keuken/woonkamer, een slaapkamer met ensuite badkamer en de garage.

## Hal

De hal is keurig afgewerkt met schoon metselwerk wanden, een tegelvloer en een spuitwerk plafond. Vanuit de hal heeft u toegang tot de meterkast, een volledig betegeld toilet met hangend closet en fonteintje, de woonkamer, de slaapkamer en via een vaste trap tot de eerste verdieping.



# StaalMakelaars

## Woonkamer

De ruime L-vormige woonkamer is afgewerkt met een combinatie van spuitwerk en schoon metselwerk wanden, een spuitwerk plafond en een onderhoudsvriendelijke tegelvloer. De open haard zorgt voor extra sfeer. Daarnaast bieden de vloerverwarming en twee airco-units optimaal comfort in zowel de zomer als de winter.



# StaalMakelaars



# StaalMakelaars

## Keuken

De open keuken, grenzend aan de woonkamer, is compleet uitgerust met een spoelbak, een SMEG 5-pits gaskookplaat, een oven, een combimagnetron, een vaatwasser van Siemens en een losse koelkast van ATAG (deze is niet bij de koop inbegrepen). Vanuit de keuken/woonkamer leiden openslaande tuindeuren naar de tuin en er is een doorgang naar de aanpandige garage.

## Garage

De garage biedt ruimte voor opslag en is voorzien van aansluitingen voor een wasmachine en droger. Vanuit de garage heeft u toegang tot een kantine/zadelkamer, die vervolgens leidt naar de stalgang, wat deze ruimte uiterst praktisch maakt voor dagelijks gebruik.



# StaalMakelaars





# StaalMakelaars

## Slaapkamer op de Begane Grond met Ensuite Badkamer

De slaapkamer is voorzien van spuitwerk wanden en plafond en een tegelvloer. Deze kamer beschikt over een ensuite badkamer, die geheel betegeld is en is voorzien van een douchecabine, een wastafel en een hangend closet. Ook deze slaapkamer is uitgerust met een airco voor extra comfort.



# StaalMakelaars



# StaalMakelaars

## Eerste verdieping

De eerste verdieping is bereikbaar via een vaste trap en beschikt over een overloop met een tapijtvloer, spuitwerkwallen, een spuitwerkplafond en accenten van schoonmetzelwerk. Op deze verdieping bevinden zich vier slaapkamers, een badkamer en een cv-ruimte, die via een vaste trap toegang biedt tot de zolder.

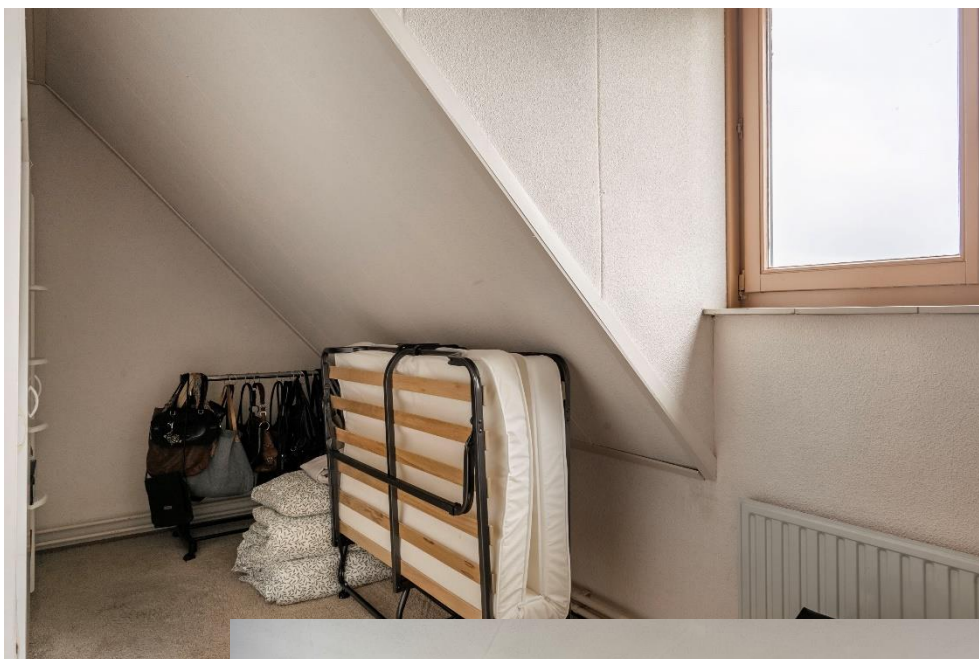
De slaapkamers hebben een uniforme afwerking met tapijt op de vloer, spuitwerkwallen en plafonds van gipsplaten. Twee van de slaapkamers zijn voorzien van airconditioning voor extra comfort.

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad, een hangend toilet, een douchecabine en een wastafel. Zowel de badkamer als de aangrenzende slaapkamer bieden toegang tot het balkon.

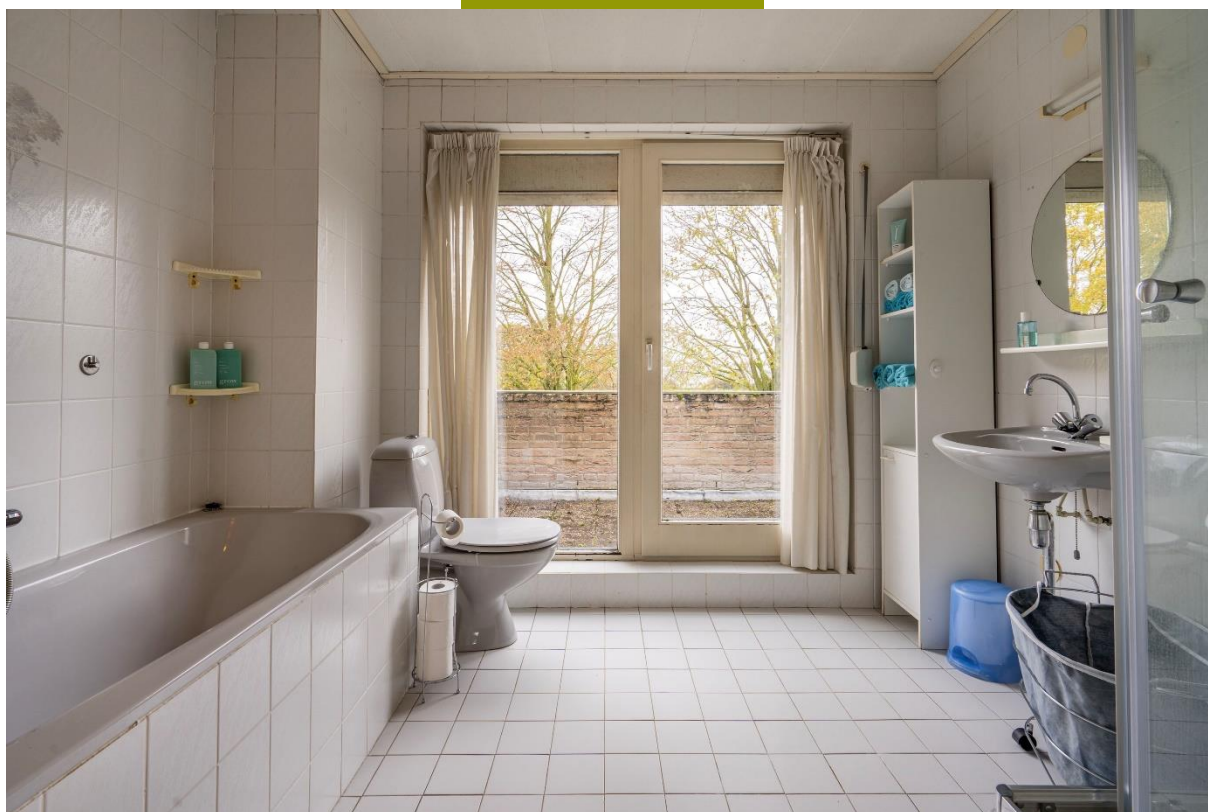
De woning beschikt daarnaast over een ruime zolder, bereikbaar via een vaste trap vanuit de cv-ruimte, die uitstekende mogelijkheden biedt voor extra opslag.



# StaalMakelaars



# StaalMakelaars



# StaalMakelaars

## Tuin

De achtertuin is fraai aangelegd en biedt veel privacy. De tuin wordt omringd door de paardenstallen en de binnenbak. De luiken van de stallen zorgen voor een charmant en speels effect, waardoor er een directe verbinding met de paarden ontstaat. Terwijl u geniet van uw tuin, heeft u tevens zicht op uw paard. De indeling van de tuin is een combinatie van bestrating en groene elementen, met zorgvuldig aangelegde heggen. Daarnaast is de tuin voorzien van een waterpunt en sfeervolle verlichting.



# StaalMakelaars



# StaalMakelaars

## Bedrijfsgebouwen

Op het terrein bevinden zich diverse opstallen. Op onderstaand overzicht staan deze vermeld.

**1: Bedrijfswoning**

**2: Paardenstallen**

**3: Binnenrijbak**

**4: Kantine**





# StaalMakelaars

## De paardenstal

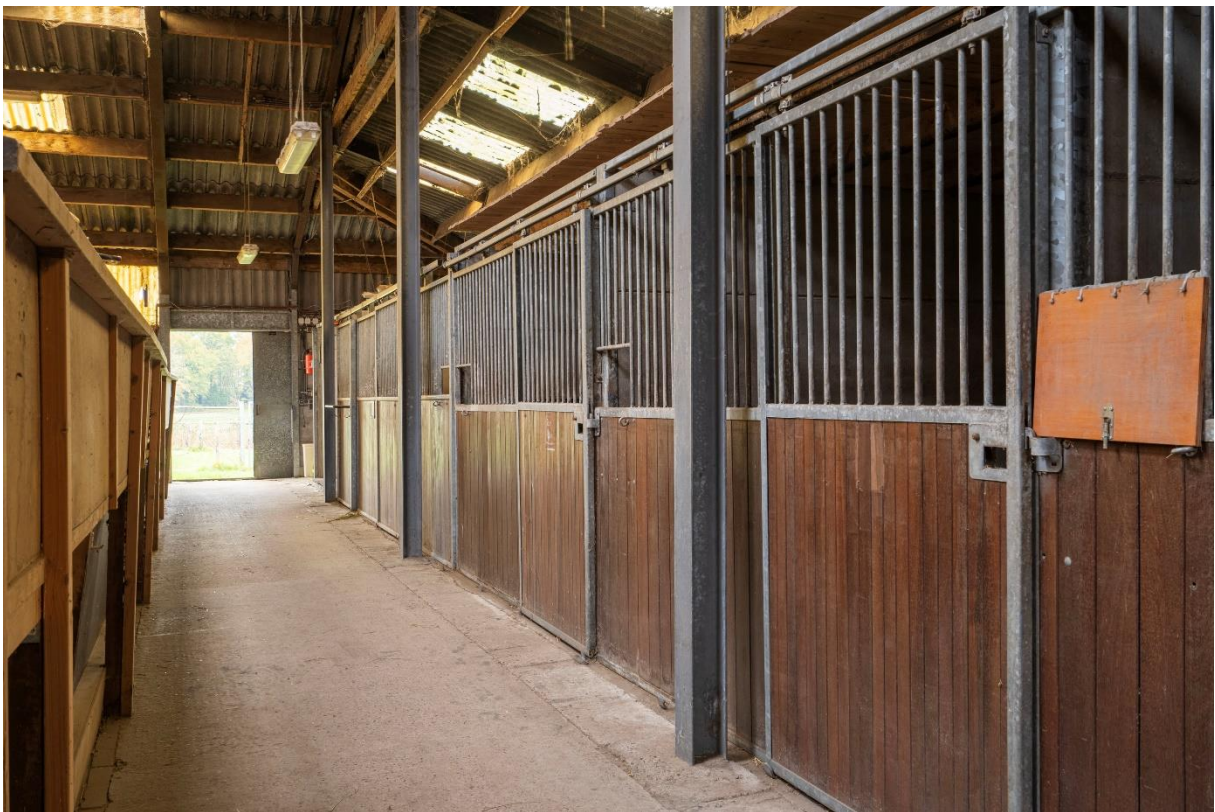
De paardenstal is zowel via de garage vanuit het woonhuis als via schuifdeuren aan beide korte zijden van buitenaf toegankelijk. Net als de woning dateert de stal uit 1992 en is deze gebouwd met een solide constructie van stalen spanten, houten gordingen, prefab betonwanden en een dak van asbestvrije golfplaten.

De stal is voorzien van 16 boxen met een afmeting van 3 x 3 meter en 4 extra ruime boxen van 3 x 6 meter. Deze grotere boxen zijn ontstaan door het samenvoegen van oorspronkelijk 8 stallen van 3 x 3 meter, waarbij de tussenschotten zijn verwijderd om meer ruimte te creëren. Alle boxen zijn uitgerust met automatische drinkbakken, wat bijdraagt aan het gemak en comfort voor de paarden. De stallen aan de tuinzijde zijn voorzien van buitenluiken, wat zorgt voor extra ventilatie en een aangename omgeving voor de paarden.

Daarnaast is de stal voorzien van diverse praktische ruimtes, waaronder een wasplaats met warm water, een zadelkamer/kantineruimte en een toilet. Het opslaan van hooi en stro is mogelijk boven de boxen. Buiten de stal bevinden zich nog drie extra boxen, waarvan één als uitloopstal wordt gebruikt.



# StaalMakelaars



# StaalMakelaars



# StaalMakelaars

## Rijbak

De rijhal heeft een afmeting van circa 20 x 40 meter en is uitgerust met een beregeningsinstallatie. Momenteel wordt de rijhal gebruikt als opslagruimte en is deze deels bestraat met stelconplaten. Om de rijhal weer volledig geschikt te maken voor gebruik als rijbak, zal enige aanpassing en herstelwerk nodig zijn.



# StaalMakelaars

## Kantine/Opslagruimte

De voormalige kantine, die momenteel in gebruik is als opslag, heeft een vloeroppervlakte van circa 198 m<sup>2</sup>. De ruimte is netjes afgewerkt met een tegelvloer, spuitwerk wanden en een plafond met gipsplaten. Het betreft een open ruimte met een aparte kamer, een keukenblok met wasbak, een toilet en een zolderruimte die via een vaste trap bereikbaar is. Daarnaast is de kantine uitgerust met een Ferroli cv-ketel uit 2014. Dit maakt de ruimte veelzijdig inzetbaar en geschikt voor diverse doeleinden, zoals recreatie of opslag of zelfs mantelzorg.



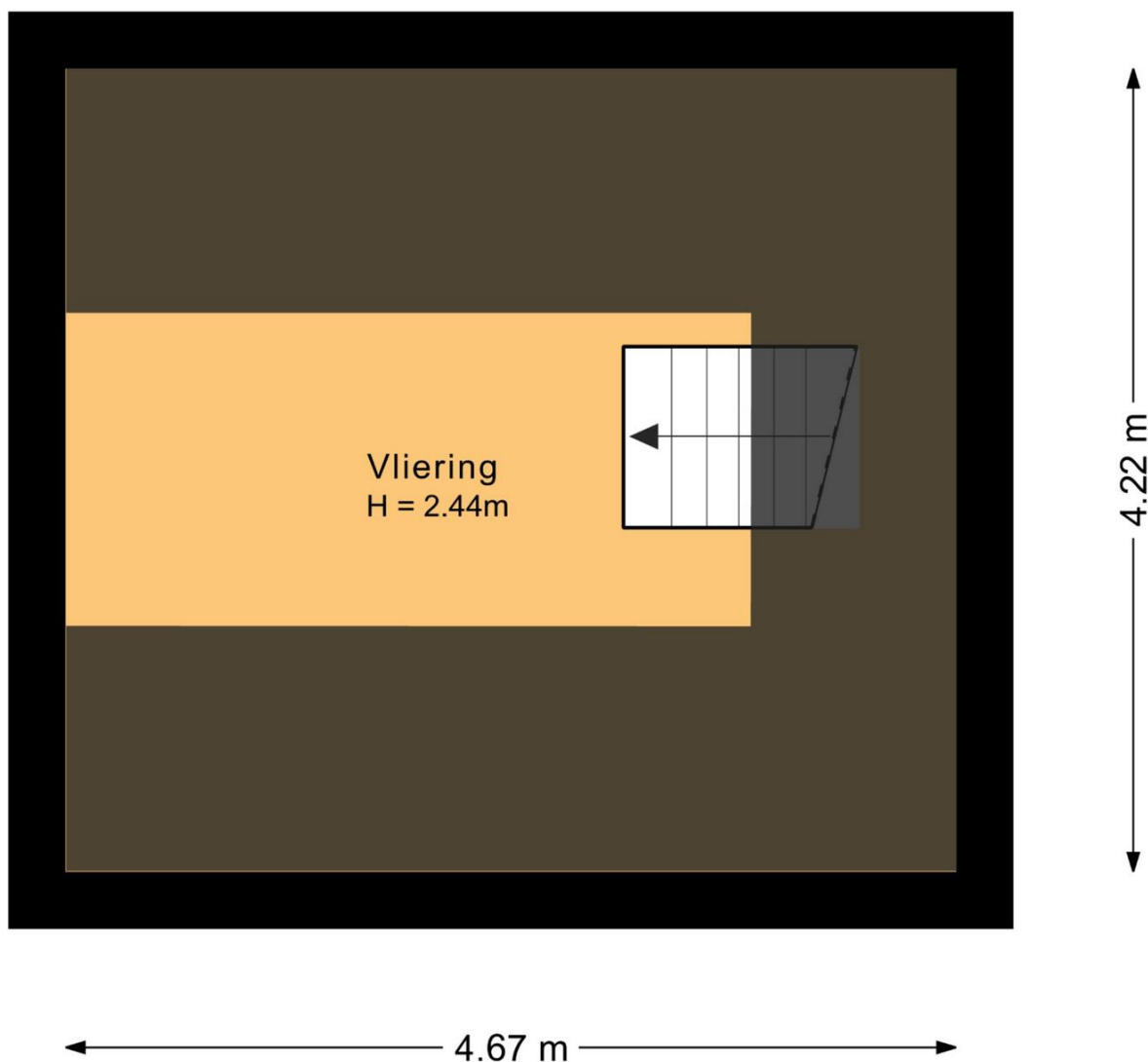
# StaalMakelaars

Plattegrond gehele begane grond



## Plattegrond eerste verdieping







# StaalMakelaars

## Buiterrein

Het buiterrein biedt diverse faciliteiten en is toegankelijk via een elektrische toegangspoort. Er zijn meerdere weilanden gerealiseerd en circa **700 m<sup>2</sup>** van het terrein is verhard. Daarnaast is er een voormalige buitenrijbaan aanwezig. Deze rijbaan is al langere tijd niet meer in gebruik als rijbak en vereist enige zorg en onderhoud om weer volledig functioneel te worden.



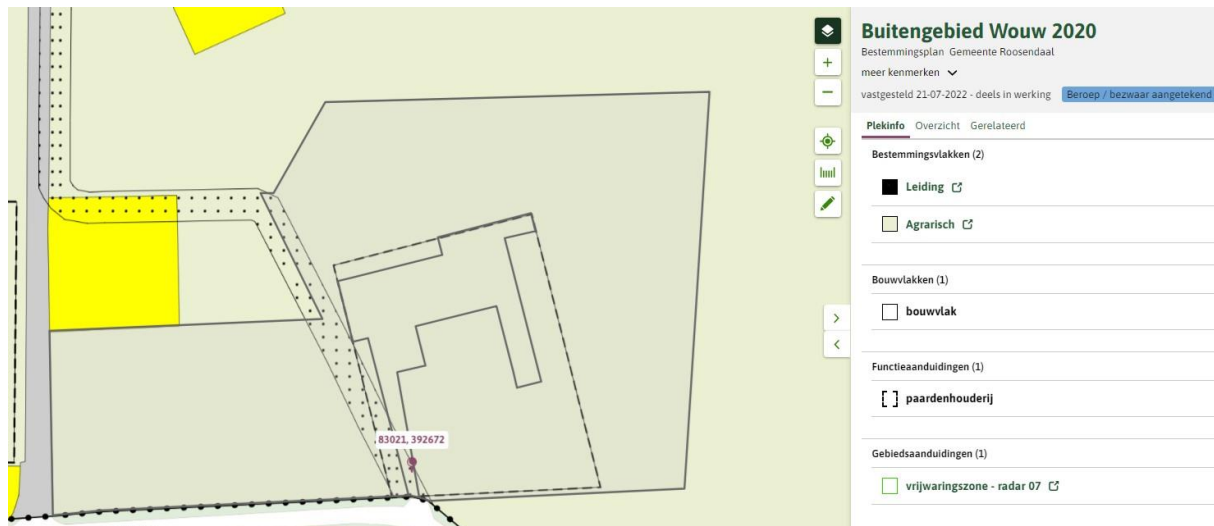
# StaalMakelaars



# StaalMakelaars

## Het bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan van de gemeente Wouw hebben de percelen, kadastraal bekend als sectie P, nummers 1085 en 1086, de enkelbestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'paardenhouderij'. Het toegewezen bouwblok heeft een oppervlakte van circa **5.495 m<sup>2</sup>**. Het gebruik van deze percelen is conform de bestemmingsplanregels toegestaan. Daarnaast is uitbreiding van het agrarisch bouwvlak mogelijk binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - uitbreiding bouwvlak', mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De maximale omvang van het bouwvlak mag daarbij niet groter zijn dan **1,5 hectare**.



## Mogelijkheden en bijzonderheden

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn, naast agrarisch grondgebruik, bestemd voor:

- Grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde een veehouderij of paardenhouderij;
- Overige (niet-grondgebonden) agrarische bedrijven;
- Ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' tevens voor het uitoefenen van een paardenhouderij.

Agrarische bedrijven zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak'. Per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan.

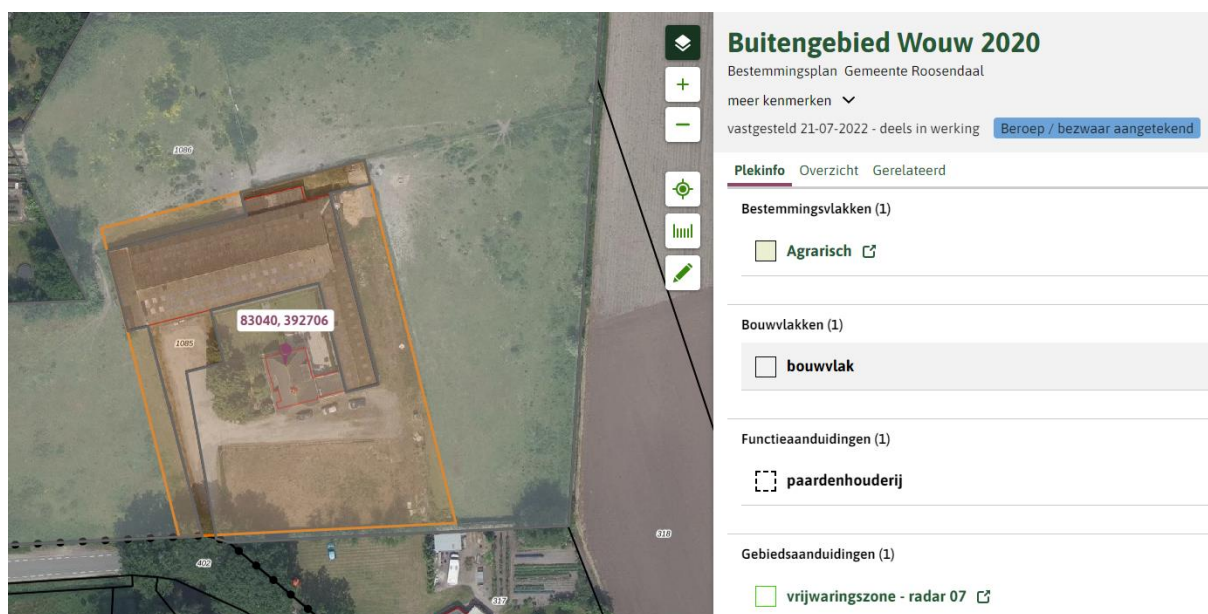
Voor bouwmogelijkheden gelden de volgende bouwregels:

- **Bedrijfsgebouwen:** maximale goothoogte van 7 meter en maximale nokhoogte van 10 meter.
- **Bedrijfswoning:** maximale goothoogte van 6 meter, maximale nokhoogte van 10 meter.

Deze bestemmingsregels bieden ruimte voor agrarische ontwikkeling en gebruik, met duidelijke kaders voor bouw en functies op de percelen. Voor aanvullende informatie en specifieke voorwaarden wordt verwezen naar de regels van het bestemmingsplan



## Bouwvlak



**Buitengebied Wouw 2020**  
Bestemmingsplan Gemeente Roosendaal  
meer kenmerken ▾  
vastgesteld 21-07-2022 - deels in werking [Beroep / bezwaar aangetekend](#)

**Plekinfo** Overzicht Gerelateerd

**Bestemmingsvlakken (1)**

- Agrarisch [↗](#)

**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

**Functieaanduidingen (1)**

- paardenhouderij

**Gebiedsaanduidingen (1)**

- vrijwaringszone - radar 07 [↗](#)

Voor nadere informatie over het bestemmingsplan kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.



# StaalMakelaars

## Melding landbouw milieubeheer

In februari 2009 is er een melding landbouw milieubeheer gedaan voor 18 paarden van 3 jaar en ouder en 7 pony's van 3 jaar en ouder.



### Aanvullende informatie:

- Aanwezige voorzieningen zijn gas, water, elektra en riolering;
- Gelegen in het buitengebied van Heerle;
- Diverse opstallen aanwezig, dus diverse mogelijkheden;
- Melding landbouw milieubeheer voor: 18 paarden en 7 pony's (>3 jaar);
- Bestemming is agrarisch;
- Interessante locatie voor paardenliefhebbers.

### Gebruiksmogelijkheden

Dit object is geschikt voor agrarische doeleinden, specifiek paardenhouderij.

### Verkoop

De locatie zal worden verkocht in de staat zoals het zich op dit moment bevindt, 'as is where is'. In de koopovereenkomst zal een zogeheten 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.



# StaalMakelaars

## Uittreksel kadastrale kaart



# StaalMakelaars



**Vraagprijs:** € 1.225.000,- k.k.

**Oplevering:** In onderling overleg

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen.

Voor nadere informatie en/ of een afspraak voor een bezichtiging kunt u te allen tijde contact opnemen.

**Staal Makelaars**  
**Brieltjenspolder 40**  
**4921 PJ MADE**  
**Tel. nr.: 0162 – 570 471**  
**Fax. nr.: 0162 – 570 472**  
[www.staalmakelaars.nl](http://www.staalmakelaars.nl)  
[info@staalmakelaars.nl](mailto:info@staalmakelaars.nl)

*Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.*

