



**van Santvoort**

landelijk wonen

## **Wierkstraat 8-10 Hulten**



**Deze fraaie hippische accommodatie met 2  
bedrijfswoningen, in de directe omgeving van Tilburg,  
biedt volop mogelijkheden voor het vestigen van een  
professionele paardenhouderij, gesitueerd op een  
perceel van bijna 3,5 hectare.**



**Vraagprijs** : € 2.150.000,--  
kosten koper

---

**Kadaster**

Gemeente Gilze en Rijen, sectie M,  
nummer 776, groot 33.945 m<sup>2</sup>

**Woonoppervlakte boerderij:** ca. 228 m<sup>2</sup>

**Woonoppervlakte woning:** ca. 137 m<sup>2</sup>

**Bouwjaar woonboerderij:** ca. 1950

**Bouwjaar woonhuis:** ca. 1972

**Bouwjaar rijhal:** ca. 2009

verlengd in 2018

**Bouwjaar stallen:** ca. 2017

**Bestemming:** Agrarisch

**Energie label:** woonboerderij F  
woonhuis C



Deze fraaie hippische accommodatie aan de rand van Tilburg beschikt over 2 bedrijfswoningen (een vrijstaande woonboerderij en een vrijstaand woonhuis), een verblijfsruimte, een vrijstaande rijhal met een binnenpiste (ca. 22x50 mtr.) en een paardenstal met een ontvangstgedeelte en 31 paardenstallen, een vrijstaande schuur en een veldschuur met volop opslag- en stallingsruimte, een overdekte stapmolen, een longercirkel, diverse paddocks en weiland.

Daarnaast is er een vergunning aanwezig voor het aanleggen van een buitenpiste (ca. 30x60 mtr) en een losspringpiste (ca. 16x25 mtr.).

De accommodatie is gesitueerd in de nabijheid van de Chaamse en Oosterhoutse bossen en op korte afstand van de snelwegen A58 en A27. De steden Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch zijn binnen een half uur rijden bereikbaar.

## **WOONBOERDERIJ:**

---

### **Begane grond:**

De hal verbindt de leefkeuken met de woonkamer en de werkkamer en is afgewerkt met een laminaat vloer.



De ruime woonkamer geniet veel lichtinval middels diverse grote raampartijen en een schuifpui naar de tuin. De woonkamer is voorzien van een laminaat vloer, spachtelputz wanden en een houten balken plafond.



De werkkamer biedt ook mogelijkheden voor het inrichten van een speelkamer of een extra slaapkamer. Deze ruimte is afgewerkt met een laminaat vloer, spachtelputz wanden en een houten balken plafond. Verder is er vaste kastenwand aanwezig met volop bergruimte.



De leefkeuken is voorzien van een keukeninrichting in wandopstelling, welke is uitgerust met een spoelbak, een elektrische kookplaat, een vaatwasser en een koelkast. Een sfeervolle schouw met een houtkachel zorgen voor extra warmte. De keuken is verder afgewerkt met een parketvloer en de wanden zijn voorzien van spachtelputz. Een afgesloten trapopgang biedt vanuit de keuken toegang tot de eerste verdieping. Onder deze trapopgang is een vaste kast gesitueerd. Daarnaast is ook de vernieuwde groepenkast in de keuken aanwezig.





De deels betegelde bijkeuken biedt toegang tot een doucheruimte, een toiletruimte en een portaal naar de achtergelegen hobbyruimte. In de bijkeuken zijn een eenvoudig keukenblok gesitueerd en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Een loopdeur biedt vanuit de bijkeuken toegang tot het erf.

De doucheruimte is geheel betegeld en uitgerust met een douche, een vaste wastafel met een bergmeubel en natuurlijke ventilatie. De deels betegelde toiletruimte is voorzien van een toilet, een fonteintje en natuurlijke ventilatie.



Een portaal met de opstelling van de c.v.-ketel (Nefit, ca. 2019) verbindt de bijkeuken met de achtergelegen, multifunctionele hobbyruimte. Het portaal is deels betegeld.

De hobbyruimte is voorzien van een betonnen vloer. Openslaande deuren bieden toegang tot de tuin. Een loopdeur biedt toegang tot een portaal met de vaste trapopgang naar de verblijfsruimte.

### 1e Verdieping:

De overloop biedt toegang tot 4 (slaap)kamers. De overloop is afgewerkt met een laminaat voer en stucwerk wanden. Een schuifkast zorgt voor extra opbergruimte. Daarnaast is op de overloop nog een voormalige droogkast aanwezig.

Slaapkamer I is voorzien van een laminaat vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. Openslaande deuren bieden toegang tot het balkon en er is een inbouwkast aanwezig.

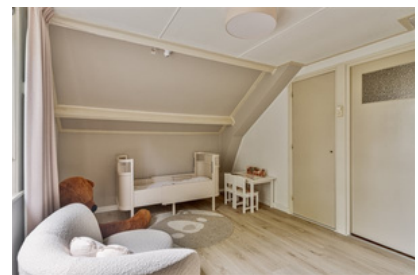




Slaapkamer II is eveneens afgewerkt met een laminaat vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. Ook deze kamer is voorzien van een inbouwkast.

Slaapkamer III is voorzien van een dakkapel, welke zorgt voor extra ruimte en lichtinval. De kamer geniet eenzelfde afwerking als de overige slaapkamers.

Slaapkamer IV is op dit moment in gebruik als kleedkamer. De kamer is voorzien van een laminaat vloer, stucwerk wanden, een board plafond en een dakvenster.

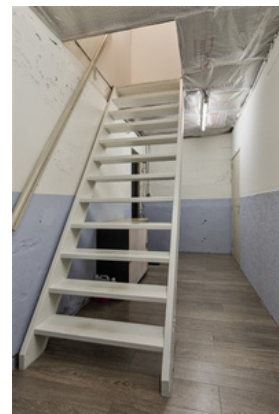


### Verblijfsruimte:

Op de eerste verdieping van het achterhuis van de woonboerderij is een verblijfsruimte gesitueerd. Deze verblijfsruimte is toegankelijk middels een eigen entree, alsmede vanuit het woongedeelte van de woonboerderij. Daarnaast beschikt de verblijfsruimte over een groepenkast.

De entree op de begane grond is voorzien van een laminaat vloer. Een vaste trapgang biedt toegang tot de verblijfsruimte. De verblijfsruimte bestaat uit een studio met een open keuken, een zitgedeelte en een slaapgedeelte. De badkamer is separaat gesitueerd.

De woonkamer met open keuken is voorzien van een laminaat vloer, betimmerde wanden en een betimmerd plafond. De fraaie, houten spanten van de boerderij zijn zichtbaar en een dakkapel zorgt voor extra ruimte en lichtinval. Er is een houtkachel aanwezig. De keukeninrichting is uitgerust met een gootsteen, een fornuis, een vaatwasser en een koelkast.



De badkamer is uitgerust met een douche, een toilet, vaste wastafel en aansluitingen voor de wasapparatuur. Een dakvenster zorgt voor natuurlijke ventilatie en lichtinval. In het verleden behoorde deze badkamer toe aan de 1e verdieping van het woongedeelte, dit is eenvoudig weer te herstellen indien gewenst.



## WOONHUIS

---

### Begane grond:

Het vrijstaande woonhuis is vanaf januari 2023 gemoderniseerd en geïsoleerd. De woning is op de begane grond ingericht met een entree, een sfeervolle woonkamer met open keuken en een provisieruimte, een werk-/slaapkamer en een praktische bijkeuken.



De woonkamer is ruim opgezet en speels ingedeeld met hoogteverschil in het plafond. De woonkamer en open keuken zijn beiden afgewerkt met een prachtige bourgondische dallenvloer met vloerverwarming. Grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin zorgen voor veel lichtinval en vergroten het ruimtelijke gevoel. Een houtkachel geeft extra warmte in de koude herfst- en wintermaanden.





De hoogwaardige, massief eikenhouten keukeninrichting in een hoekopstelling is uitgerust met een gootsteen, een gasfornuis (Lacanche) met inductiekookplaat, een oven, warmhoudlade en een garingskast, een vaatwasser en veel opbergruimte in diverse lades. In een separate kast is extra opbergruimte aanwezig, alsmede de koelkast. Onder de trapopgang is een ruime, verdiept gelegen provisieruimte gesitueerd.



Op de begane grond is verder een multifunctionele ruimte gesitueerd die dienst kan doen als werkkamer, extra slaapkamer of bijvoorbeeld speelkamer. Deze ruimte is voorzien van een vloer die is uitgevoerd in waaltjes, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. Een vaste kastenwand met schuifdeuren zorgt voor volop bergruimte.



De bijkeuken biedt toegang tot het erf aan de achterzijde van de woning en is uitgerust met een vaste kast, waarin de wasapparatuur is gesitueerd, en een fraai, werkblad hardstenen met een brede gootsteen en bergruimte. De deels betegelde toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet.



### 1e Verdieping:

De eerste verdieping is ingericht met een ruime slaapkamer, een royale badkamer en een inloopkast. De overloop is voorzien van een eikenhouten vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. Een dakvenster zorgt voor voldoende lichtinval.

De slaapkamer is afgewerkt met een eikenhouten vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. De kamer geniet veel lichtinval door de aanwezigheid van een dakkapel, een raampartij en een dakvenster.







De ruim opgezette badkamer is uitgerust met een vrijstaand ligbad, een inloopdouche, een dubbele wastafel met een robuust, sfeervol eikenhouten meubel en een zwevend toilet. De inloopdouche is voorzien van een regendouche en afgewerkt met een fraaie betonstuc. In de badkamer is eveneens vloerverwarming aanwezig.

## HIPPSICHE ACCOMMODATIE:

---

De hippische accommodatie bestaat uit een vrijstaande rijhal met een binnenpiste (ca. 22x55 mtr.), een aanpandige paardenstal met een ontvangstgedeelte, een vrijstaande veldschuur/carport met open front en een vrijstaande schuur. Het erf is verder ingericht met een overdekte stapmolen, een langeercirkel, diverse paddocks en weiland. Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor het stallen van o.a. trailers en vrachtwagens.



### Rijhal:

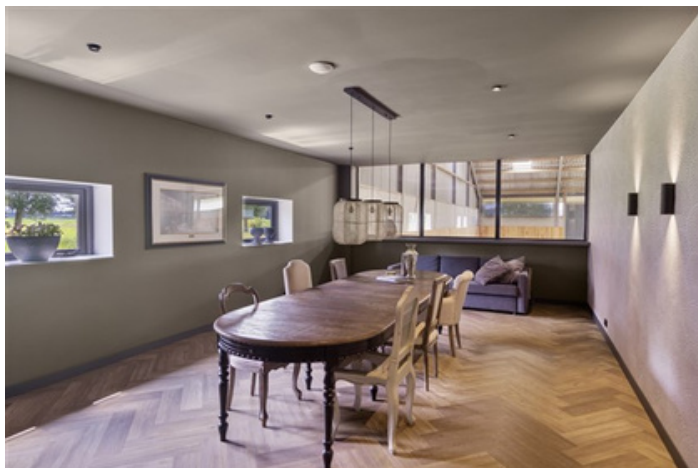
De rijhal (ca. 2009) is opgetrokken met stalen spanten en de gevels zijn deels uitgevoerd in betonelementen en deels in damwand. De betonelementen zijn aan de buitenzijde afgewerkt met steenstrips. De hal is in aan de achterzijde uitgebouwd in ca. 2018. Schuifdeuren in de achtergevel bieden toegang tot het erf en er is een directe verbinding naar de naastgelegen paardenstal.

De binnenpiste (ca. 22x50 mtr.) is voorzien van een professionele bodem (Ben Agterberg), een houten bakrand en LED-verlichting.



## Ontvangstgedeelte:

Het ontvangstgedeelte is toegankelijk vanuit het stalgedeelte en de ontvangstruimte biedt direct zicht op de binnenpiste. Een portaal verbindt de ontvangstruimte met de toiletruimte en de paardenstal. Dit portaal is voorzien van een tegelvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. De toiletruimte is grotendeels betegeld en uitgerust met een zwevend toilet.



De ontvangstruimte is fraai afgewerkt met een pvc-vloer, stucwerk wanden (deels behangen) en een stucwerk plafond. Er is een volwaardige keukeninrichting aanwezig, waarin een gootsteen, oven, vaatwasser en koelkast aanwezig zijn. Een grote raampartij biedt goed zicht op de binnenpiste.

## Paardenstal:

Het stalgedeelte (ca. 2017) is ingericht met 31 paardenboxen, een zadelkamer en 2 wasplaatsen. De stal is opgetrokken uit gepotdekselde gevels met gewelfde, houten spanten en het dak is voorzien van geïsoleerde, asbestvrije golfplaten met een lichtstraat in de nok. Een overdekte entree met een schuifdeur biedt aan de voorzijde toegang tot de stal en schuifdeuren in de achtergevel bieden toegang tot het erf.



De paardenboxen (ca. 3x3,30 mtr.) zijn verdeeld over 2 gangen (16 + 15 stuks) en allen voorzien van deels bamboe, deels gegalvaniseerde draaibare voorwanden met draaideuren, metselwerk tussen- en achterwanden (deels bezet) en een betonnen vloer. In het stalgedeelte is LED-verlichting aanwezig. Ook boven de paardenboxen is een lichtstraat aangebracht in het dak van de stal.

De ruim opgezette zadelkamer is uitgerust met aansluitingen voor de wasapparatuur, de installatie van de zonnepanelen en de vernieuwde meterkast.

De wasplaatsen beschikken over warm en koud water, de vloer is verhard met beton en de metselwerk wanden zijn deels bekleed met rubber.

Ter plaatse van de zijgevel van de stal is een berging gesitueerd, toegankelijk vanaf het erf middels openslaande deuren en op dit moment in gebruik als werkplaats en opslagruimte.

### **Veldschuur met open front:**

De veldschuur is naast de woonboerderij gesitueerd en biedt volop ruimte voor het stallen van auto's, machines, hooi en stro. Deze schuur is echter ook uitermate geschikt voor het inrichten van opfokstallen. De schuur is opgetrokken uit metselwerk met houten spanten en het dak is asbestvrije golfplaten gedekt. De vloer is verhard met klinkers. Er zijn ook 2 oplaadpunten voor elektrische auto's aanwezig.



## Schuur:

De vrijstaande schuur (ca. 15x15 mtr.) biedt eveneens volop bergings- en stallingsruimte, van bijvoorbeeld een vrachtwagen en opslag van hooi en stro. De schuur is vanaf het erf toegankelijk middels grote houten schuifdeuren in de voorgevel en een schuifdeur in de achtergevel. De gevels zijn opgetrokken met stalen spanten en uitgevoerd in metselwerk en hout. De metselwerk gevels zijn aan de buitenzijde gepotdekseld. Het dak is gedekt met asbestvrije golfplaten en de vloer is verhard middels beton en klinkers.



## OVERIGE FACILITEITEN:

---

### Overdekte stapmolen:

De overdekte stapmolen heeft een doorsnede van ca. 16 mtr. en is geschikt voor 6 paarden. De molen beschikt over een omheining van kunststof panelen en windbreekgaas en het dak is met asbestvrije golfplaten gedekt. Op de bodem liggen matten, bedekt met zand en er is verlichting aanwezig.

### Longeercirkel:

De naastgelegen longeercirkel heeft eveneens een doorsnede van ca. 16 mtr. en is voorzien van een kunststof omheining. Er is verlichting aanwezig.





### **Buitenpiste en losspringpiste:**

Op het terrein aan de achterzijde van de accommodatie is tevens nog ruimte voor het aanleggen van een buitenpiste én een losspringpiste. Er is een vergunning verleend voor een buitenpiste met een afmeting van ca. 30x60 mtr. en een losspringpiste van ca. 16x25 mtr..

### **Paddocks:**

Er zijn 4 paddocks gerealiseerd met een grootte van ca. 96 m<sup>2</sup> per stuk. De paddocks zijn voorzien van een zandbodem en een houten omheining. Daarnaast is er nog een graspaddock aanwezig met een afmeting van ca. 20x60 mtr. en een omheining van schrikdraad.



**Weiland:**

Het bijbehorende weiland is aan de voorzijde van het complex gelegen en scheidt de accommodatie van de straat. Het weiland heeft een oppervlakte van ca. 1,7 ha..



## BIJZONDERHEDEN

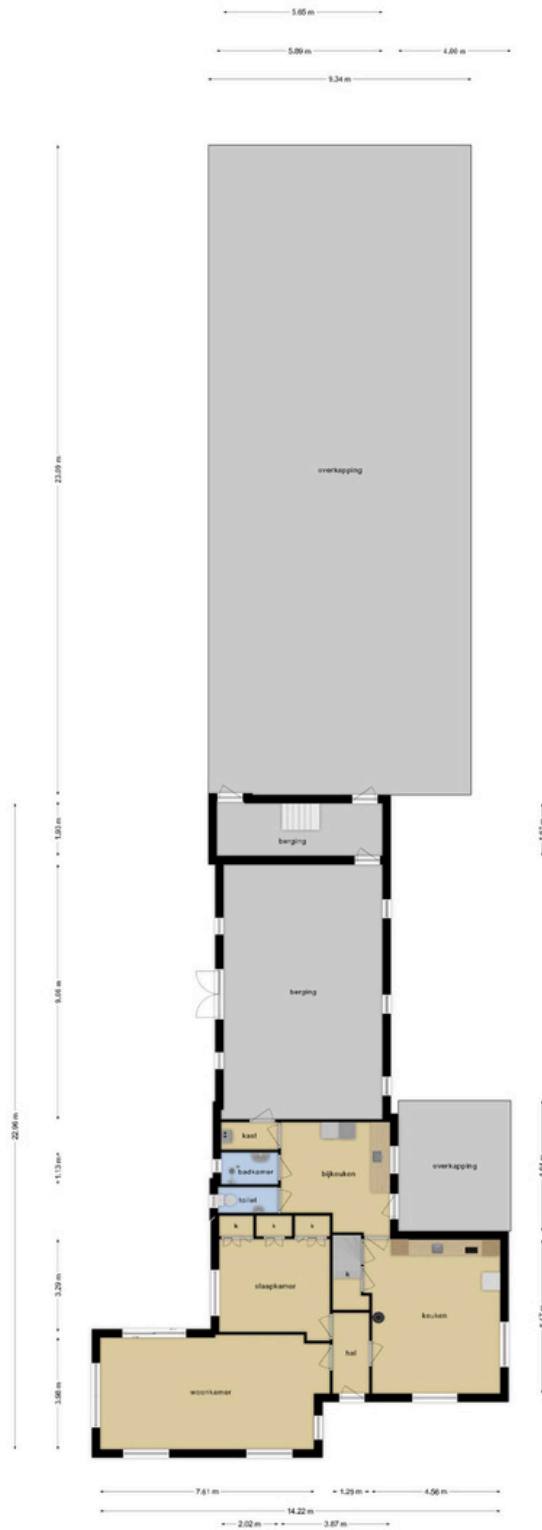
---

- Het geheel is aangesloten op water, elektra, glasvezel.
- Er is een propaantank aanwezig voor de woonboerderij. Het vrijstaande woonhuis is niet aangesloten op gas.
- Er zijn zinkputten aanwezig, het object is niet aangesloten op riolering.
- Op het dak van de paardenstal zijn 120 stuks zonnepanelen gesitueerd.
  
- De woonboerderij is voorzien van een spouwmuur. Deze is niet geïsoleerd.
- De woonboerderij is voorzien van houten kozijnen, grotendeels met dubbele beglazing.
- Het vrijstaande woonhuis is volledig geïsoleerd.
  
- Rondom de paardenstal is een wateropvang (ca. 180 m<sup>3</sup>) gesitueerd voor de opvang van hemelwater.
- Er is een beregeningsput aanwezig.
  
- De gronden waarop het object is gelegen hebben de bestemming 'Agrarisch' met de bouwaanduiding 'karakteristiek' en een maatvoering aanduiding voor een maximum aantal wooneenheden van twee.
- Het geldende bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 11.100 m<sup>2</sup>.
- Binnen het bouwvlak is er nog ruimte voor uitbreiding (ca. 300 m<sup>2</sup>), aan de voorzijde van de vrijstaande schuur. Dit biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld het realiseren van een bed & breakfast e.d..
- Er is Besluit Activiteiten leefomgeving (milieuvergunning) aanwezig voor het houden van 23 paarden van 3 jaar en ouder en 10 paarden jonger dan 3 jaar.
- Om vast te stellen dat er vanuit deze locatie geen sprake is van een toename in stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie voor Natura 2000-gebieden is er een vergunningsaudit gedaan. Deze audit is verkrijgbaar via ons kantoor, tezamen met de beleidscheck.
  
- Gesitueerd op een volop privacy biedende locatie met volop ruimte en een prachtig vrij uitzicht over de bijbehorende weilanden.
- In de nabijheid van natuurgebieden de Chaamse en Oosterhoutse bossen gelegen.
- Met ca. 10 minuten rijden is de stad Tilburg bereikbaar.
- Diverse uitvalswegen, zoals de snelweg A58, zijn op korte afstand gelegen.



**PLATTEGROND**

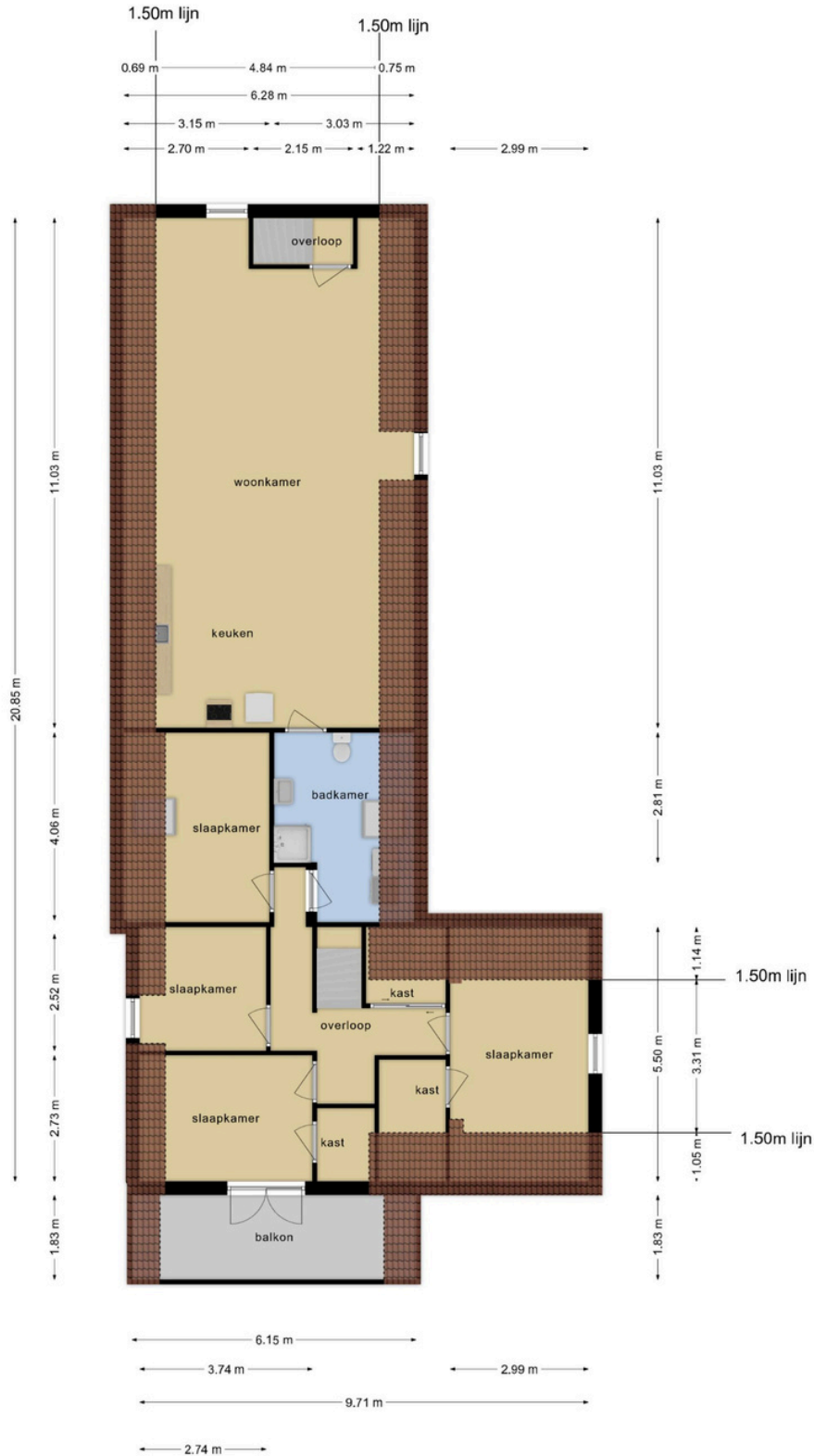
**begane grond woonboerderij**



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

**PLATTEGROND**

**eerste verdieping woonboerderij**



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

**PLATTEGROND**

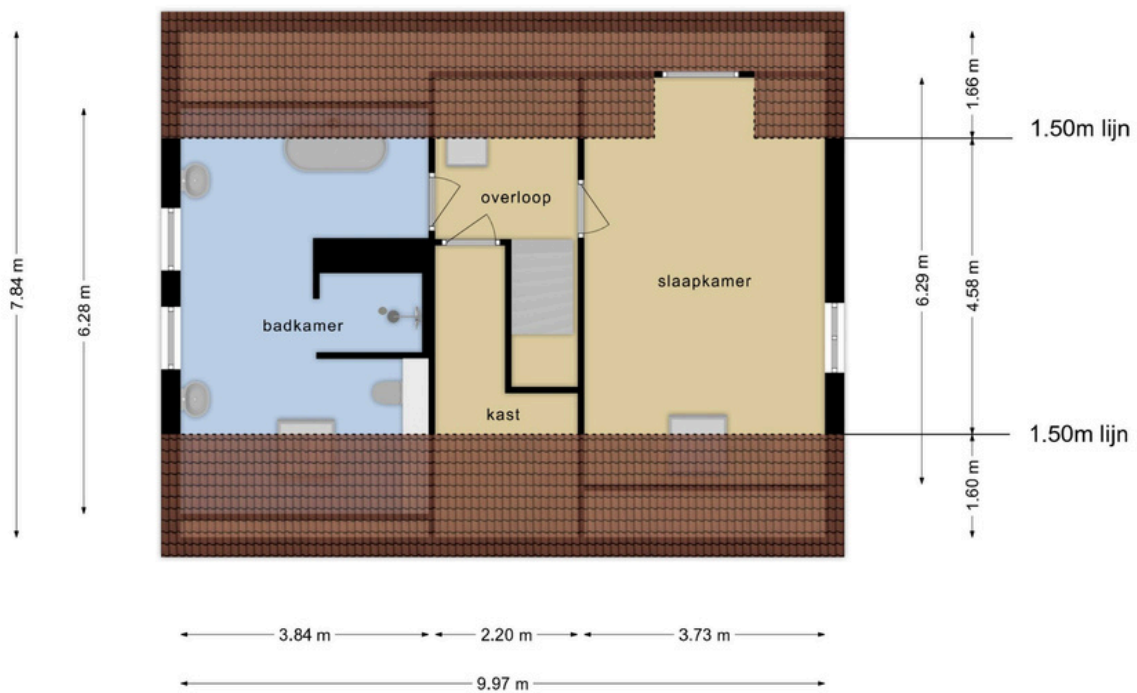
**begane grond woonhuis**



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

**PLATTEGROND**

**eerste verdieping woonhuis**

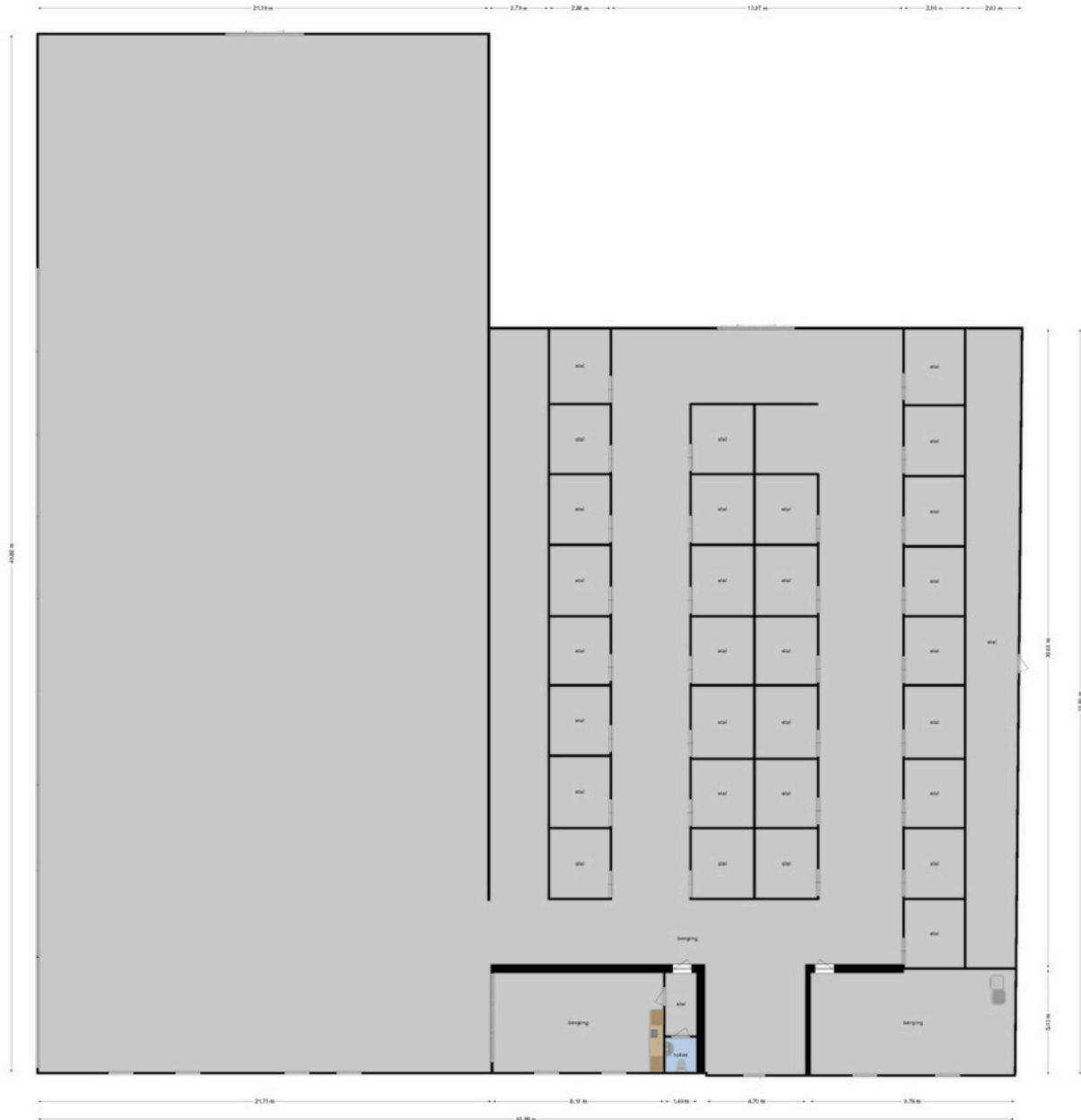


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**PLATTEGROND**

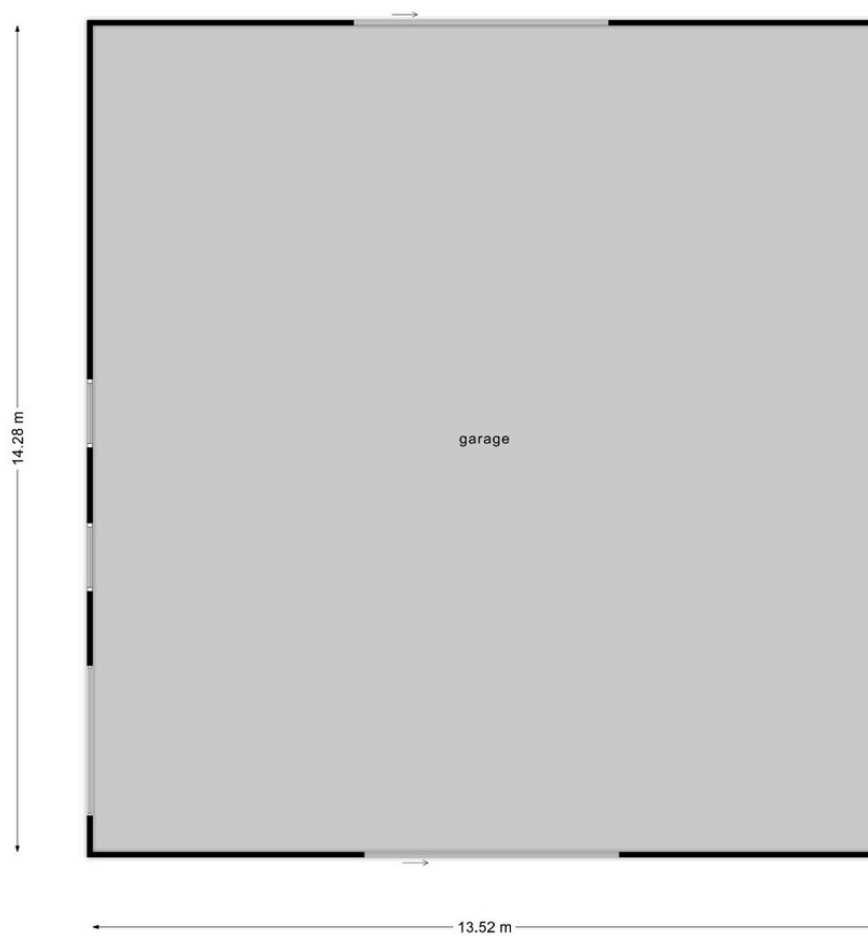
**rijhal met ontvangstgedeelte en stallen**



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

**PLATTEGROND**

**vrijstaande schuur**



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



## ENKELE BELANGRIJKE ASPECTEN

---

- De hiervoor vermelde beschrijving en bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan.
- Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden.
- Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.
- In ons dossier is een door onze opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig, alsmede een lijst van zaken, welke achterblijven in de woning. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze lijsten ter inzage krijgen.
- Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Wij zouden het op prijs stellen indien u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren.
- Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.
- Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of onze hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.
- Vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig en met de grootste zorg samengesteld. Van Santvoort makelaars b.v. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens. Deze informatie wordt vrijblijvend verstrekt aan meerdere partijen en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandeling. Wij behouden ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een eventuele transactie.
- Zie ook ons totale aanbod op [www.vansantvoort.nl](http://www.vansantvoort.nl).
- Van Santvoort makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheek en verzekeringen samen met "Intersant", een financiële dienstverlening van Van Santvoort en gevestigd te Eindhoven. Als onafhankelijk intermediair treden zij op voor de meeste grote banken en verzekeraars. Intersant staat garant voor een oprecht, weloverwogen en gefundeerd advies voor uw totale financiële planning. Laat u eens vrijblijvend adviseren door één van de adviseurs en zie ook hoe zij voor u geld besparen bij het sluiten van een hypotheek en verzekering. Intersant is gevestigd aan de Torenallee 65, 5617 BB Eindhoven. Telefonisch bereikbaar op nummer 040 - 711 1208 Meer informatie vindt u op [www.intersant.nl](http://www.intersant.nl)