



van Santvoort

landelijk wonen

Vlodropperweg 62 Posterholt



Een compacte hippische accommodatie met alle benodigde faciliteiten voor de professionele hippische ondernemer! Gesitueerd op een steenworp afstand van de Duitse grens met een groot bosgebied en op slechts 15 minuten rijden van het centrum van Roermond.



Vraagprijs : Op aanvraag

Kadaster

Gemeente Posterholt, sectie D, nummers 1319, 1320, 1321 en 3714, groot 32.148 m²

Inhoud woning: ca. 900 m²
incl. kelder

Bouwjaar woning: ca. 1981
Bouwjaar rijhal en stallen: ca. 2001

Bestemming: Agrarisch

Energielabel: C



Deze goed onderhouden en compact ingerichte hippische accommodatie nabij de stad Roermond en de Duitse grens beschikt over een vrijstaand woonhuis, een vrijstaande rijhal met een ontvangst-/kantoorgedeelte, een binnenpiste (ca. 20x40 mtr.), 15 paardenstallen, en een inpandige opslagruimte (ca. 20x10 mtr.), een buitenpiste (ca. 20x60 mtr.), een stapmolen, een longeercirkel, diverse paddocks en weiland. De accommodatie is gesitueerd op perceel van ruim 3 hectare, op korte afstand van diverse uitvalswegen.

WONING:

Begane grond:

De ontvangsthall is voorzien van een tegelvloer, schoon metselwerk wanden en een garderobe. In de hal zijn verder de meterkast (incl. glasvezelaansluiting) en de vaste trap naar de 1e verdieping gesitueerd. De hal biedt toegang tot de toiletruimte, een werkkamer en de woonkamer.

De geheel betegelde toiletruimte is uitgerust met een zwevend toilet en een fonteintje.



De werkkamer biedt ook mogelijkheden voor het inrichten van een speelkamer of een extra slaapkamer. Deze ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, spachtelputz wanden en een stucwerk plafond.

De ruim opgezette, L-vormige woonkamer is voorzien van een fraaie, houten vloer, de wanden zijn deels uitgevoerd in stucwerk en deels schoon metselwerk. Het plafond is afgewerkt met stucwerk. Grote raampartijen en een schuifpui zorgen voor veel lichtinval en contact met de rondom gelegen tuin en de achtergelegen weilanden.





De keuken is uitgerust met een keukeninrichting in wandopstelling, welke is voorzien van 1 1/2 spoelbak, een vaatwasser, combimagnetron en een koelkast. Een loopdeur biedt van de keuken toegang tot het terras ter plaatse van de achtergevel. De keuken is verder afgewerkt met een tegelvloer en spachtelputz wanden.



Van de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar, welke geheel is betegeld en uitgerust met aansluitingen voor de wasapparatuur. De bijkeuken biedt toegang tot de inpandige garage en de kelder.



De gehele woning is onderkelderd. De kelder is toegankelijk middels een vaste trap bestaat uit verschillende ruimtes, welke verbonden zijn middels een portaal. De ruimtes in de kelder zijn voorzien van een betonnen vloer en metselwerk wanden.

De inpandige garage is vanaf het erf toegankelijk middels openslaande deuren in de voorgevel en een loopdeur vanuit de achtertuin. De garage is afgewerkt met een betonnen vloer en metselwerk wanden. Een vlizotrap biedt toegang tot de bergzolder, gesitueerd boven de garage.

1e Verdieping:

De overloop met vide biedt toegang tot 2 (slaap)kamers, de badkamer en een c.v.-ruimte. De overloop is afgewerkt met vloerbedekking, schoon metselwerk wanden en een houten schroten plafond.

De c.v.-ruimte is uitgerust met de opstelling van de c.v.-ketel (Remeha, ca. 2023) en een luik biedt toegang tot de bergruimte onder de dakschuinte. De stookruimte is voorzien van een tegelvloer en stucwerk wanden.

De ouderslaapkamer is voorzien van vloerbedekking, spachtelputz wanden, een stucwerk plafond en een praktische inbouwkast. Een dakkapel en raampartijen zorgen voor veel lichtinval.



(Slaap)kamer II is op dit moment ingericht als kleedkamer en voorzien van diverse vaste kasten met schuifdeuren. De kamer is afgewerkt met vloerbedekking, stucwerk wanden en een stucwerk plafond.

De geheel betegelde badkamer is uitgerust met een ligbad, een separate douche, een dubbele wastafel en een design radiator. Er zijn ook enkele inbouwkasten aanwezig.



Tuin:

De rondom de woning gelegen tuin is goed onderhouden en fraai ingericht met een groot terras ter plaatse van de achtergevel, gazon en diverse borders met vaste beplanting. In de tuin is een beregeningsinstallatie aanwezig met druppelsslangen. De beregeningspomp wordt ter overname aangeboden.



HIPPSICHE ACCOMMODATIE:

De hippische accommodatie bestaat uit een vrijstaande rijhal met een ontvangst-/kantoorgedeelte en een dubbele garage aan de voorzijde, een binnenpiste (ca. 20x40 mtr.), een in pandig stalgedeelte met o.a. 15 boxen en een opslagruimte voor hooi/stro en de stalling van machines. Op het erf zijn verder een buitenpiste (ca. 20x60 mtr.), een stapmolen voor 4 paarden en een longeercirkel aanwezig. De accommodatie wordt compleet gemaakt met de rondom gelegen weilanden.



Rijhal met ontvangstgedeelte, binnenpiste en stallen:

Het ontvangstgedeelte is in het verleden in gebruik geweest als kantoorruimte en gesitueerd op de begane grond en 1e verdieping, aan de voorzijde van de rijhal. Dit gedeelte van de accommodatie is toegankelijk middels een eigen entree vanaf het erf en vanuit het stalgedeelte.

De dubbele garage is toegankelijk middels dubbele, openslaande deuren en afgewerkt met een vloestofdichte, betonnen vloer, metselwerk wanden en een houten balken plafond.



De ontvangstruimte is toegankelijk vanuit het stalgedeelte en uitgerust met een keukeninrichting in wandopstelling, aansluitingen voor de wasapparatuur en een eigen meterkast. Een grote raampartij zorgt voor contact met de binnenpiste. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, de wanden zijn uitgevoerd in metselwerk en stucwerk en een panelen plafond.



Er is een toilet-/doucheruimte aanwezig, welke geheel is betegeld en voorzien van een zwevend toilet, een douche, een fonteintje en mechanische ventilatie.



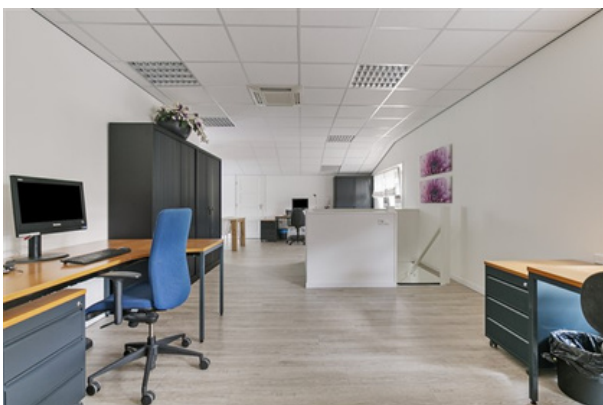
De naastgelegen, voormalige kantoorruimte op de begane grond kan ook uitstekend dienst doen als woonkamer of 2e ontvangstruimte. Deze ruimte is toegankelijk vanaf het erf en staat in directe verbinding met de naastgelegen ontvangstruimte/keuken. Een vaste trap biedt toegang tot de 1e verdieping.

Deze kantoorruimte is voorzien van een tegelvloer, metselwerk wanden en een panelen plafond. Een grote raampartij biedt zicht op de rijhal.

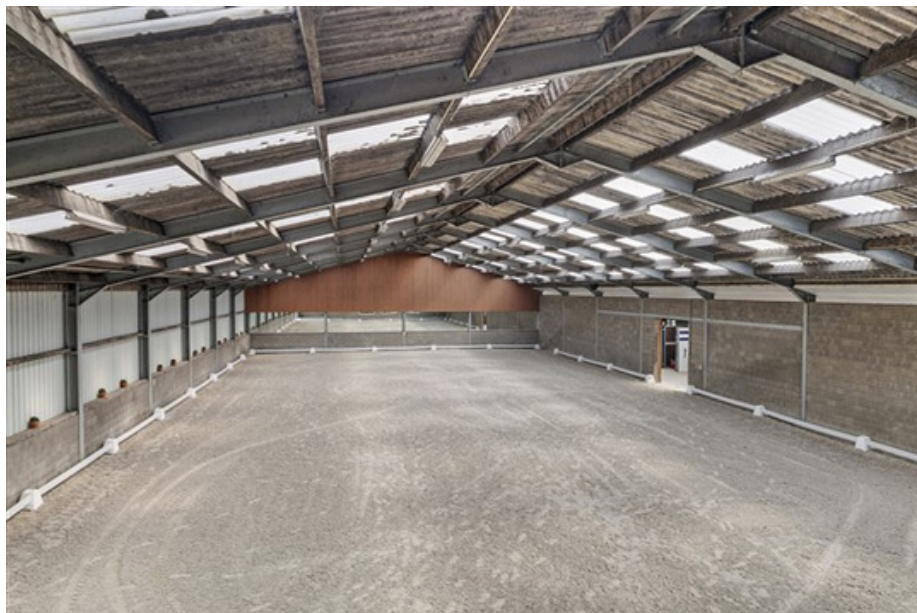


Op de 1e verdieping zijn 2 grote, voormalige kantoorruimtes aanwezig, elk met een eigen bergruimte. Uiteraard bieden deze ruimtes mogelijkheden tot het inrichten van vertrekken voor andere doeleinden. Beide kantoorruimtes zijn afgewerkt met een laminaat vloer, stucwerk wanden en een systeem plafond. Er is airconditioning aanwezig voor het verwarmen en koelen van de ruimtes. Ook vanaf de eerste verdieping bieden grote raampartijen zicht op de rijhal.

In één van de royale bergruimtes is de opstelling van de c.v.-ketel (Remeha Calenta, ca. 2015) gesitueerd



De binnenpiste (ca. 20x40 mtr.) is voorzien van een Geopad bodem en een spiegelwand. Berekening van de piste is mogelijk middels pop-up sproeiers. De rijhal is opgetrokken uit metselwerk met gegalvaniseerde stalen spanten en het dak is gedekt met asbestvrije golfplaten. Schuifdeuren bieden vanuit de piste toegang tot het inpandige stalgedeelte.





Het stalgedeelte is ingericht met 15 paardenboxen, een zadelkamer, een wasplaats, en een solarium. De vloer is verhard met betonnen klinkers, de gevels zijn opgetrokken uit metselwerk en het geïsoleerde dak is gedekt met asbestvrije golfplaten. Schuifdeuren in de voor- en achtergevel, alsmede een loopdeur in de zijgevel bieden toegang tot het erf.



De paardenboxen hebben een afmeting van ca. 3x3,5 mtr. en zijn voorzien van deels hardhouten en deels gegalvaniseerde voor- en tussenwanden, schuifdeuren en een buitenluis.

De zadelkamer is afgewerkt met een tegelvloer, houten wanden en vaste schuifkasten met veel bergruimte. Verder is er een boiler aanwezig, zodat de wasplaats wordt voorzien van warm water.

Aan de achterzijde van de binnenpiste is een grote opslag- en stallingsruimte gesitueerd met een afmeting van ca. 10x20 mtr. Deze ruimte kan uitstekend dienst doen voor de stalling van machines en de opslag van hooi/stro. Het behoort echter ook tot de mogelijkheden om de tussenwand te verwijderen en de binnenpiste te vergroten. De opslagruimte is voorzien van een beklinkerde vloer, deels metselwerk en deels damwandwanden en een golfplaten dak. Schuifdeuren bieden toegang tot het stalgedeelte en het erf aan de achterzijde van de accommodatie.



OVERIGE FACILITEITEN:

Buitenpiste:

De buitenpiste (ca. 20x60 mtr.) is voorzien van een mergelachtige zandbodem en wordt omringd door een laurierhaag. Er is een beregeningsinstallatie aanwezig.



Stapmolen:

De stapmolen biedt ruimte voor 4 paarden en is afgewerkt met een bodem van dubbeldikke betontegels en zand, een gegalvaniseerde omheining en verlichting.

Longeercirkel:

De longeercirkel is omheind met hardhout en voorzien van verlichting. Er is een Geopad bodem aanwezig.

Mestvaalt:

De mestvaalt is afgewerkt met een vloeistofdichte vloer en wanden van betonnen legoblokken.

Weiland:

De rondom de accommodatie gelegen weilanden zijn omheind met gaashekwerk en opgedeeld met hout en stroomlint.



BIJZONDERHEDEN

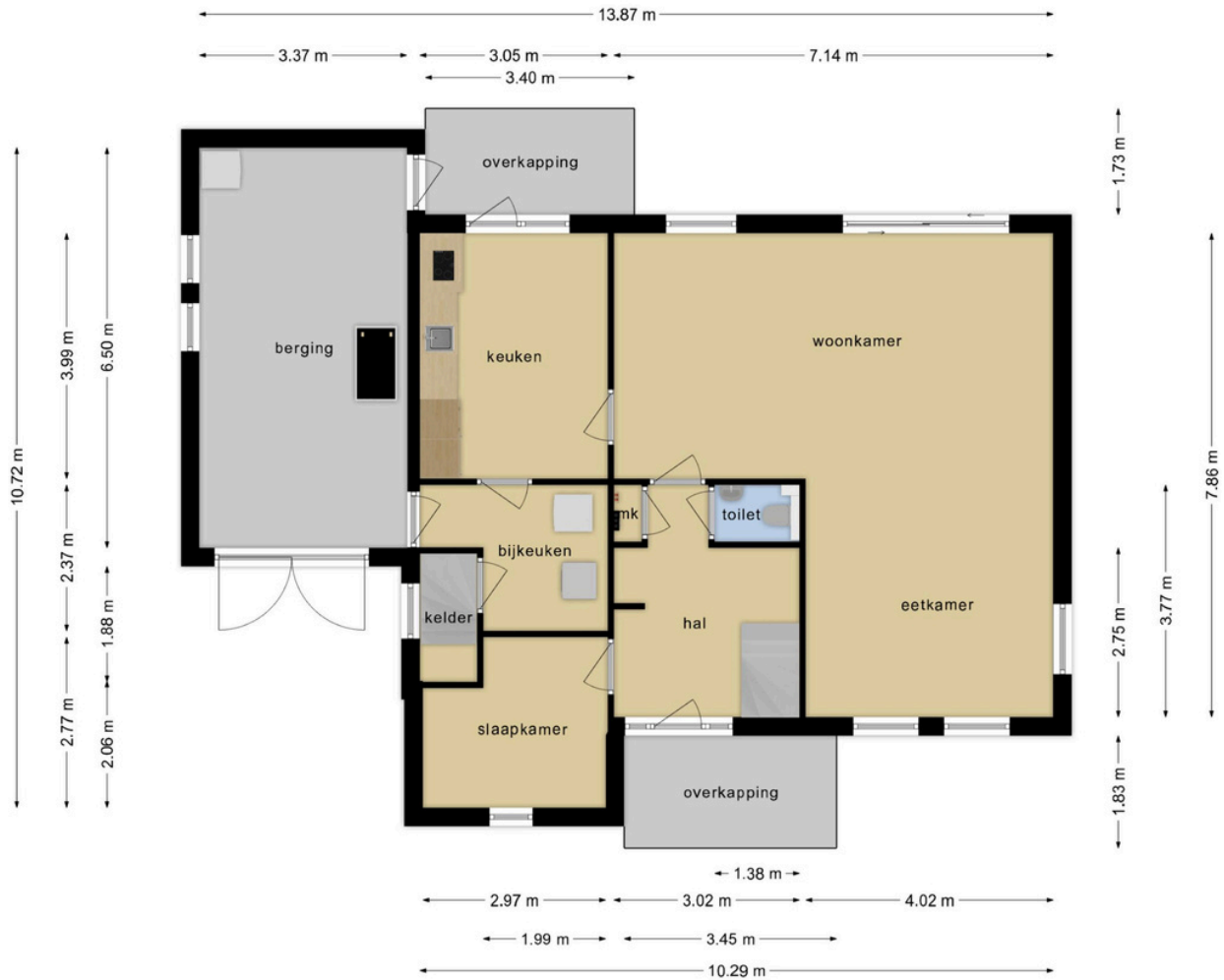
- * Het geheel is aangesloten op gas, water, elektra, glasvezel en riolering.
 - * Het woonhuis is voorzien van dakisolatie, een geïsoleerde spouwmuur en de kunststof kozijnen zijn uitgerust met HR++ beglazing.
 - * De gehele woning is onderkelderd, wat zorgt voor volop extra bergruimte.
 - * De verdiepingsvloer van de woning is uitgevoerd in beton.
 - * Het object is aangesloten op een alarminstallatie.
-
- * Het gehele perceel is omheind met gaashekwerk.
 - * De oprit is afgesloten middels een openslaande, elektrisch bedienbare poort.
 - * Het erf is geheel verhard middels betonnen klinkers.
-
- * Op het object rust de bestemming “Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 1”. Het geldende bouwvlak heeft een geschatte oppervlakte van circa 13.000 m².
 - * Er is een milieuvergunning aanwezig voor het houden van 30 volwassen paarden.
 - * Voor wat betreft de omgevingsvergunning voor Natura2000 activiteiten is een formele bevestiging van de provincie (positieve weigering) aangevraagd.
-
- * Gesitueerd op een fraaie locatie in een bosrijke omgeving, met volop ruimte en op een steenworp afstand van de Duitse grens.
 - * Op ca. 15 minuten afstand is de stad Roermond gelegen.
 - * De accommodatie is in de directe omgeving van Hippisch Centrum Montfort gelegen (ca. 8 minuten). Equestrian Centre De Peelbergen is op ca. 35 minuten rijden gesitueerd en Sentower Park in Opglabbeek is met 45 minuten rijden bereikbaar.





PLATTEGROND

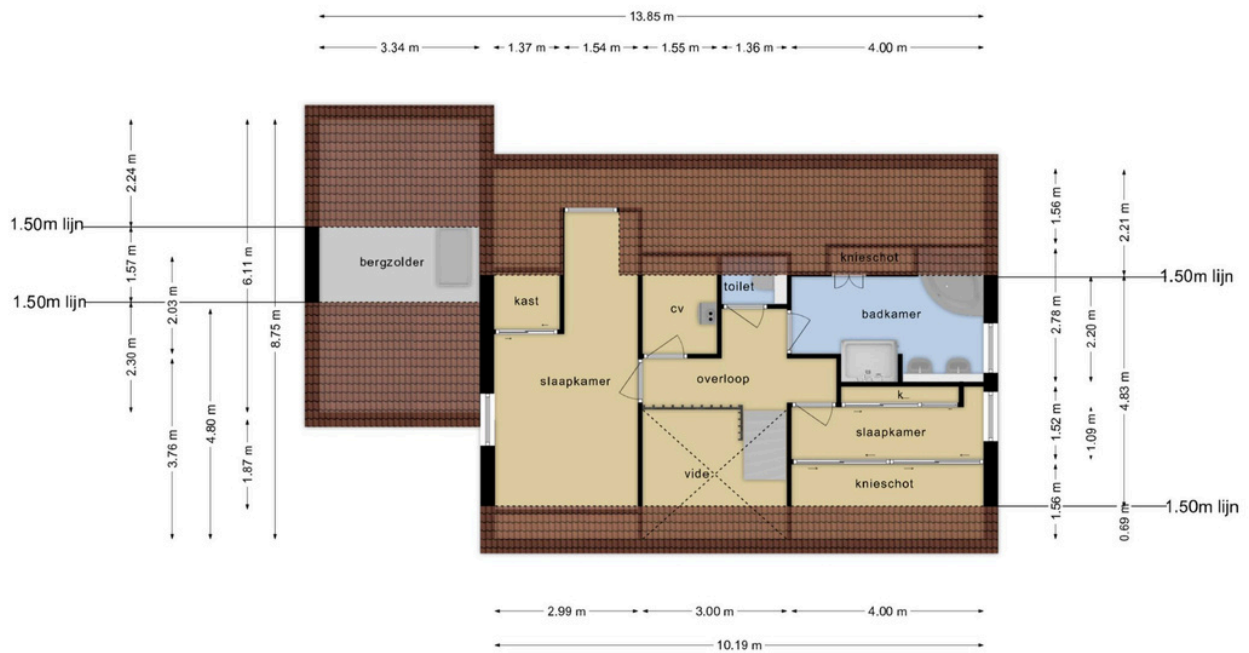
begane grond woning



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

PLATTEGROND

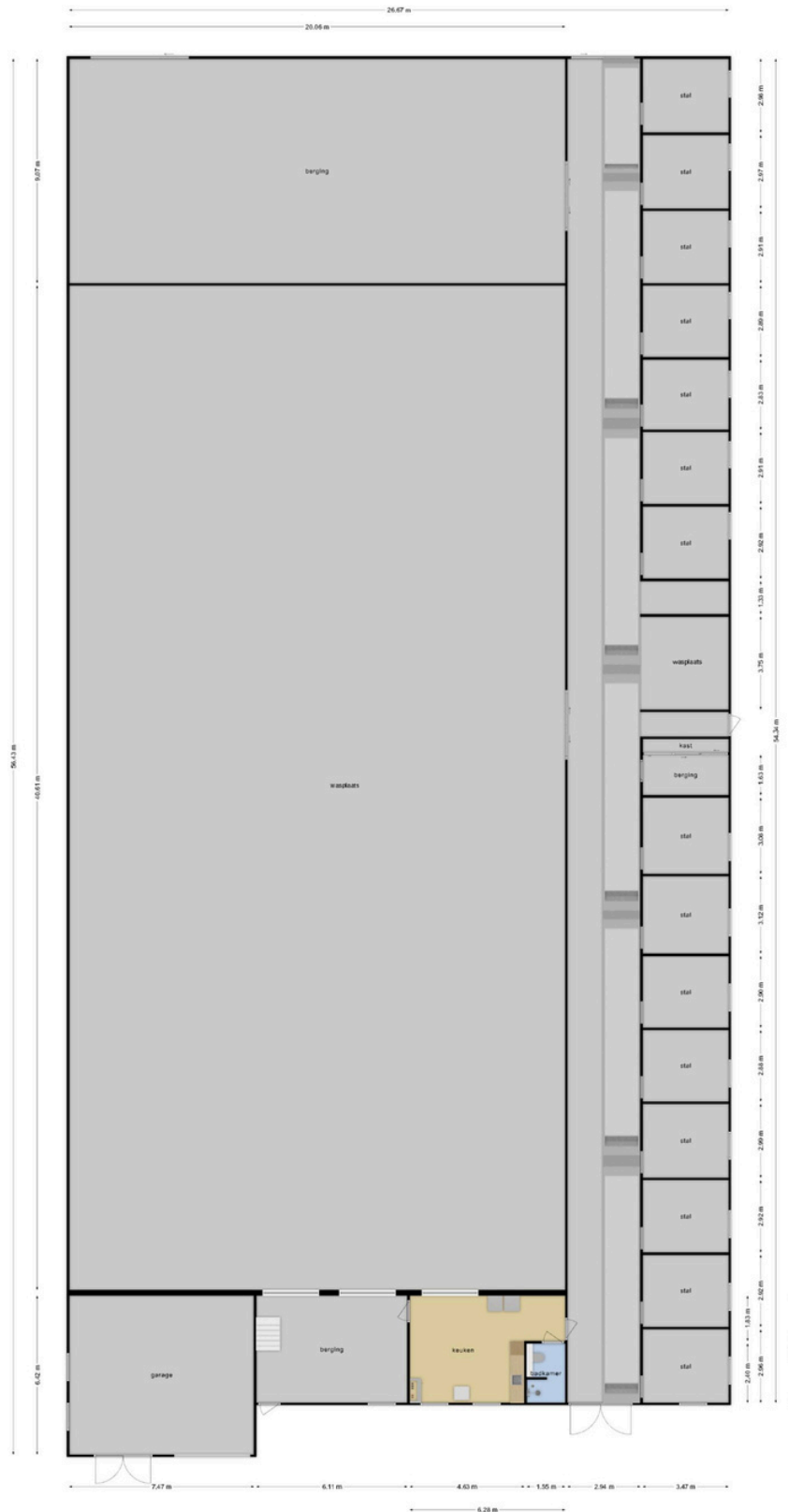
eerste verdieping woning



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

PLATTEGROND

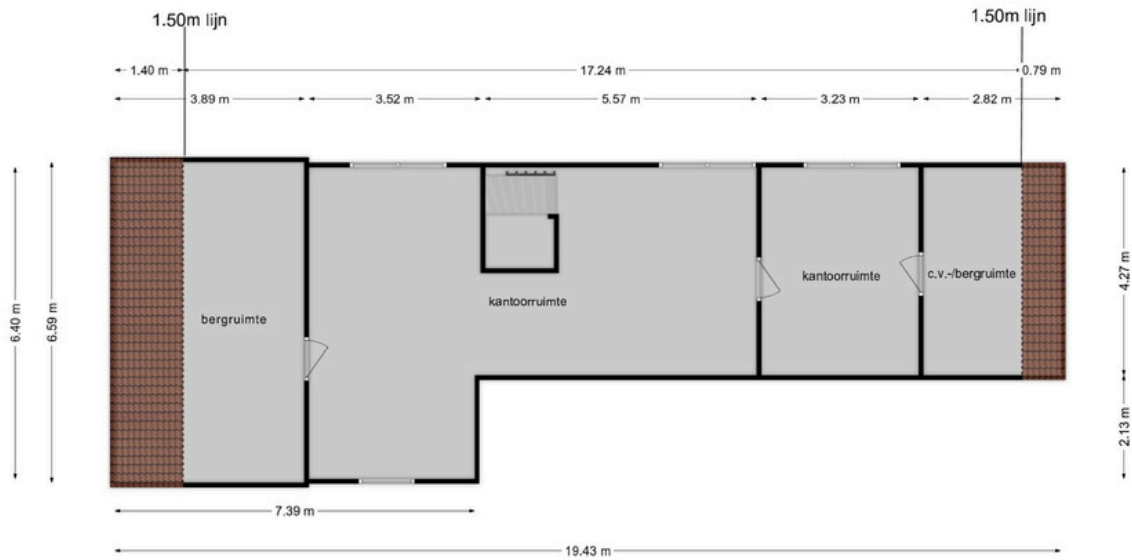
rijhal met ontvangstgedeelte en stallen



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

PLATTEGROND

verdieping ontvangstgedeelte



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.
- 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