

StaalMakelaars



**Paardenhouderij met opfokmogelijkheden
Nederheide 9a te Schijf**




Colofon

Staal Makelaars B.V.
Brieltjenspolder 40
4921 PJ MADE
T: 0162 - 570471
E: info@staalmakelaars.nl
W: www.staalmakelaars.nl

Tekst: Staal Makelaars
Fotografie: Estate Productions

Dit object wordt verkocht onder begeleiding van Staal Makelaars. Voor meer informatie over dit object of het plannen van een bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.



**“Zeer compleet
paardenbedrijf met
uitgebreide
voorzieningen op
een ruim perceel”**





Het bedrijf

Niet vaak komt er zo'n unieke en compleet uitgeruste paardenhouderij op de markt! Deze prachtige accommodatie is ontworpen om zowel u als uw paarden van alle gemakken te voorzien. Het voormalig gemengde bedrijf (melkvee en paarden) werd tussen 2015 en 2020 volledig getransformeerd tot een volwaardige paardenhouderij. Met maar liefst 52 ruime paardenboxen, 4 groepsstallen voor opfok en een ruime vergunning voor maar liefst 200 paarden, biedt deze locatie volop ruimte voor uw paardenbestand.

Daarnaast biedt het object uitstekende trainingsfaciliteiten, waaronder een binnenpiste, een buitenpiste, overdekte trainingsmolen en overdekte longercirkel. De uitgestrekte weides en diverse paddocks bieden hen de perfecte omgeving om vrij te grazen en te bewegen.

Het bedrijf beslaat een royaal perceel van 12.86.12 ha, maar het is ook mogelijk het bedrijf met een kleiner perceel aan te kopen, namelijk 05.05.04 ha.

Kortom, een unieke kans voor elke paardenliefhebber: of u nu op zoek bent naar een nieuwe locatie voor uw sportstal of opfok bedrijf, op deze locatie kan het allemaal en het mooie van dit alles: deze luxueuze paardenhouderij wacht op een nieuwe eigenaar!



Locatie en ligging

De paardenhouderij is gelegen in het landelijke buitengebied van het Noord-Brabantse dorp Schijf. Omringd door een prachtige, bosrijke omgeving en gelegen aan een rustige straat, biedt deze locatie rust en ruimte voor zowel mens als dier. Hier vindt u niet alleen een werkplek, maar ook een plek om te genieten van de natuur en volledig te ontspannen.

De uitgebreide voorzieningen van Roosendaal zijn binnen 10 minuten met de auto bereikbaar. Daarnaast ligt Schijf centraal ten opzichte van steden zoals Rucphen, Etten-Leur, Breda en Zundert. Binnen 10 minuten bereikt u de A58, wat zorgt voor een uitstekende verbinding met grotere steden. Zo bent u in 30 minuten in Breda, 55 minuten in Antwerpen en Rotterdam.

Daarnaast biedt de omgeving volop mogelijkheden voor ontspanning in de natuur, met nabijgelegen gebieden zoals de Rucphense Bossen en Heide, ideaal voor buitenritten, wandelingen, fietstochten en andere buitenactiviteiten.



**Optie 1:
12.86.12 ha**

**Optie 2:
05.04.05 ha**

**Boxaantal:
52 stuks**

**Opfokstallen:
4 stuks**







Paardenhouderij

De paardenhouderij aan Nederheide 9a te Schijf bestaat uit meerdere bedrijfsgebouwen en voorzieningen, die naadloos aansluiten bij de behoeften van zowel paard als eigenaar. Deze faciliteiten zijn verspreid over drie verschillende stallencomplexen, allen ingericht met een complete stallen unit met ieder eigen voorzieningen zoals wasplaatsen en zadelkamer.

Stallencomplex 1 met multifunctionele bedrijfsruimte

Gelegen aan de voorzijde van het terrein, verwelkomt stallencomplex 1 je zodra je door de elektrische poort rijdt. Dit gebouw, gebouwd in 1986 en gerenoveerd in 2018, heeft een traditionele uitstraling met metselwerk gevels en hout gepotdekselde details. De dakconstructie bestaande uit houten gelijkde spanten en houten gordingen is bedekt met geïsoleerde asbestvrije golfplaten en voorzien van een lichtkoepel over de gehele lengte van de stal, welke zorgt voor veel natuurlijk lichtinval in alle ruimtes. Het stallencomplex is verdeeld in meerdere ruimtes, waaronder een ontvangstruimte, een keuken, een opbergruimte, een multifunctionele ruimte welke momenteel ingericht is als sportruimte en een stallencomplex met eigen unit en groepstallen.





Ontvangstruimte

Toegankelijk via dubbele openslaande deuren aan de voorzijde, is de ontvangstruimte bereikbaar, welke centraal gelegen is en toegang geeft tot een badkamer, keuken, opbergruimte, sportruimte en het stallencomplex. De ruimte is sfeervol afgewerkt met een tegelvloer en wanden van stucwerk en sierpleister.

Multifunctionele bedrijfsruimte

Een moderne sportruimte met een gietvloer en een krachtige heater, biedt alle voorzieningen voor persoonlijke trainingen. Dankzij de grote schuifdeur is er directe toegang tot buiten.





Keuken

Deze is praktisch ingericht met een tegelvloer en strak stucwerk. De keuken biedt de noodzakelijke voorzieningen voor een snelle lunch of snack. Via een loopdeur is er toegang tot het oude tanklokaal, nu een technische ruimte.

Voormalig tanklokaal/ technische ruimte

Het voormalige tanklokaal herinnert nostalgisch aan de tijd dat deze stal dienst deed als melkveestal. De ruimte, voorzien van schoonmetselwerk wanden en een tegelvloer, wordt nu gebruikt als technische ruimte. Hier bevinden zich onder andere de warmwaterboiler, de ATAG cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen.





Opfok en stalling

Dit complex bevat een unit met 12 ruime boxen van ca. 4,4 bij 3 m met dichte tussenwanden, waarvan 6 zijn uitgerust met een buitenluik. Deze groep stallen bevat eigen voorzieningen zoals 2 poets-/wasplaatsen met warm water en een af te sluiten zadelkamer met wasmachine aansluiting en gootsteen. Daarnaast zijn er 4 groepstallen van 8,7 bij 9,5 m beschikbaar voor de opfok, allemaal voorzien van schuifdeuren naar buiten, zodat de groepen in de winter gemakkelijk toegang hebben tot de uitloop. Alle boxen kunnen machinaal worden uitgemest. In dit stallen complex is ook een opvoelbox gesitueerd.





Stallencomplex 2

Complex 2, gelegen direct achter het woonhuis en ten westen van stallencomplex 1, is ingedeeld in 3 gedeeltes; een kapschuur met opslagmogelijkheden en werkplaats, een stallen unit met moderne functionaliteit en een groep buitenstallen aan de westzijde van het complex. Dit complex, gebouwd rond 1998 en compleet gerenoveerd in 2015, is opgetrokken uit stalen spanten en houten gordingen. De stallen unit is voorzien van een geïsoleerd dak met lichtstraat en een betonvloer. De kapschuur is niet geïsoleerd en voorzien van een klinkervloer. In de open frontstal is een afgesloten werkplaats gesitueerd.



Paardenstal

Deze stal biedt ruimte aan 10 royale boxen met dichte tussenwanden, waarvan 5 boxen met een afmeting van ca. 3 bij 3,8 m en 5 boxen met een afmeting van ca. 3 bij 4,4 m. Zes van de boxen zijn voorzien van buitenluiken. Dankzij de open te draaien voorfronten zijn ook deze boxen mechanisch uit te mesten. Voor extra comfort zijn er twee poets-/wasplaatsen met warm water en een solarium gerealiseerd. Daarnaast zijn er een af te sluiten zadelkamer en een voerkamer aanwezig. Het stallencomplex is volledig geïsoleerd.

Kapschuur

Deze ruime kapschuur is ideaal voor de opslag van hooi, stro en werktuigen. De afgesloten werkplaats is voorzien van krachtstroom. Dankzij de open front is het in- en uitladen eenvoudig. Aan de westzijde zijn 6 buitenboxen aanwezig met een afmeting van ca. 3 bij 3 m.







Stallen complex 3 met binnenbaan

Complex 3, gelegen ten zuiden van stallencomplex 1 en 2, werd gebouwd rond 2008 en gerenoveerd in 2021. Het gebouw is opgetrokken uit stalen spanten en houten gordingen, voorzien van gedeeltelijke metselwerk gevels, gedeeltelijk damwand topgevels in potdeksel profiel en volledig geïsoleerd. Het dak is gedekt met geïsoleerde asbestvrije golfplaten en een lichtstraat over de gehele zijde.

Dit stallencomplex biedt een veelzijdige indeling met verschillende ruimtes die zowel aan de behoeften van mens als dier voldoen. Zo beschikt het over een ruime binnenpiste, met naastgelegen stallen unit (1), en omvat het verder een tweede stallen unit (2), een gezellige kantine, een toilet, laboratorium ruimte en een verblijf/appartement voor stagiaires.

Binnenpiste

De prachtige binnenpiste heeft een royale afmeting van 20 bij 40 m en is voorzien van een hoogwaardige Equisport bodem met eb- en vloed systeem. Dankzij de lichtkoepel in het dak en de grote raampartijen wordt de piste overspoeld met natuurlijk licht. Een van de korte zijdes is volledig uitgerust met een spiegelwand, ideaal voor het perfectioneren van rijtechnieken. De bak is stijlvol afgewerkt met een bamboe bakrand. Aan een van de lange zijdes bevindt zich een ahang/stallen unit met 6 paardenboxen (3 bij 3,5m) en 2 wasplaatsen, perfect geïntegreerd in het ontwerp. Het stalgedeelte is aan beide zijden toegankelijk via een schuifdeur.





Stallenunit 2

De stallenunit, welke grenst aan de binnenrijbaan, is toegankelijk via diverse grote schuifdeuren. Binnenin het complex zijn 18 ruime boxen (3 bij 3,5m) ingericht, samen met 3 was-/poetsplaatsen voorzien van warm water en een extra poetsplaats uitgerust met een solarium, wat zorgt voor extra comfort en verzorgingsmogelijkheden voor de paarden. Daarnaast beschikt de stal over 25 houten zadelkasten die voldoende opbergruimte bieden. Ook in dit complex kunnen de stallen machinaal worden uitgemest d.m.v. de draaibare voorwanden. De stallen langs de buitenwanden zijn bovendien uitgerust met buitenluiken, waardoor de paarden kunnen genieten van extra frisse lucht en contact met buiten.





Kantine

Uiteraard mag een gezellige kantine op een locatie als deze niet ontbreken. De kantine is toegankelijk via een loopdeur vanuit buiten, waarna je eerst langs het huidige laboratorium en een toilet komt voordat je de kantine binnenstapt. De kantine is ingericht met een bar, voorzien van een wastafel, en biedt een comfortabele plek voor ontspanning. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, schoon metselwerk, stucwerk wanden en een systeem plafond. De kantine grenst aan de korte zijde van de binnenhal en dankzij de grote raampartij kun je vanuit de kantine direct de bak inkijken.

Stagiaireruimte

Vanuit de kantine kom je in de keuken van de stagiaireruimte, die is uitgerust met een recht keukenblok voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. In de trapkast is er ruimte voor een wasmachine. Via een schuifdeur naar buiten kom je op een terrasje, waar je kunt genieten van een prachtig uitzicht op de weilanden en de buitenpiste. Een vaste houten trap leidt naar de bovenverdieping, waar zich aan de ene zijde een toilet bevindt en aan de andere zijde het woon- en slaapgedeelte met badkamer.



Buitenpiste

Achter stallencomplex 3 en 4 bevindt zich de ruime buitenpiste van 20 bij 60 meter, een hoogwaardige rijbak met tevens een Equisport bodem met eb- en vloed systeem. De piste is omringd door klassieke witte dressuurhekjes, wat bijdraagt aan een elegante uitstraling, terwijl het omliggende terrein is bestraat met klinkers en aangeplant met boompjes, waardoor een verzorgde en groene ambiance ontstaat.



Buitenopslag

Op het terrein is ook een verharde buitenopslag van 32 x 31 meter aanwezig. Deze verharde opslagplaats is perfect voor het veilig en degelijk opslaan van gras- en hooibalen, en biedt tevens voldoende ruimte voor het parkeren van trailers en andere landbouw- of paardenhouderijvoertuigen.

Stapmolen en longeercirkel

Op een locatie als deze mogen een overdekte stapmolen en longeercirkel natuurlijk niet ontbreken. Deze hoogwaardige voorzieningen bieden uw paarden de optimale ruimte voor beweging en training, ongeacht de weersomstandigheden.

Erf

Het erf is grotendeels bestraat, wat ruime parkeermogelijkheden biedt voor meerdere voertuigen. Naast de hoofdoprit is er tevens een tweede oprit aanwezig, wat de toegankelijkheid vergroot.



Weilanden en paddocks

De paardenhouderij beschikt over uitgebreide weides en paddocks, die de paarden volop ruimte bieden om vrij te bewegen en te grazen. Deze goed onderhouden buitengebieden dragen bij aan het welzijn van de paarden en zorgen voor afwisseling in hun dagelijkse routine. Het royale perceel biedt volop mogelijkheden voor opfok en diverse buitenactiviteiten. Er zijn meerdere grote weilanden, ideaal voor veulens en opfok, terwijl de kleinere weilanden en paddocks perfect zijn voor sportpaarden. Daarnaast is er een speciale hengstenpaddock aanwezig. Alle weilanden zijn omheind met hardhouten palen en voorzien van veilig schrikdraad, en er is de mogelijkheid om ze te beregenen.

Bij de keuze voor oppervlakte optie 2 wordt het object aangeboden zonder de opfokweiden.

Naast de hoofdbuitenpiste is er een extra buitenpiste, of grote paddock, van circa 28 bij 45 meter. Deze is uitgerust met een Equisport-bodem met een eb- en vloedsysteem en wordt in de winter gebruikt als buitenuitloop voor de veulens.









Inhoud:
736 m³

Woonopp.:
174 m²



Bouwconstructie en voorzieningen

Naast de prachtige stallen voor het huisvesten van uw paarden, komt u zelf ook niets tekort in deze nette vrijstaande woning. De woning, gebouwd omstreeks 1986, is opgetrokken in een traditionele bouwstijl en beschikt over een solide fundering op staal. De spouwmuren zijn uitgevoerd in geïsoleerd metselwerk, wat zorgt voor een uitstekende isolatie. De begane grondvloer is gemaakt van geïsoleerd beton en is volledig voorzien van comfortabele vloerverwarming. De verdiegings- en zoldervloer zijn uitgevoerd in hout. Het zadeldak, dat goed geïsoleerd is, is bedekt met dakpannen. De woning is voorzien van houten buitenkozijnen met isolerende beglazing.

Met een woonoppervlakte van circa 174 m² en een inhoud van circa 736 m³ biedt deze woning voldoende ruimte voor comfortabel wonen in een landelijke omgeving.





Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst in deze woning wordt u verwelkomd door een ruim opgezette begane grond, waar comfort en functionaliteit perfect samenkomen. De begane grond omvat een ruime woonkamer met serre, een keuken en een praktische bijkeuken.

Bijkeuken

Via de achterom komt u de woning binnen in een praktische bijkeuken. Deze ruimte, met tegelvloer en stucwerkwallen voorzien van lambrisering, is het centrale knooppunt van de woning. De bijkeuken beschikt over een recht keukenblok met een geïntegreerde hoge koelkast en voldoende ruimte voor wasmachine en droger. Directe toegang tot de keuken, de tuin en de garage maken deze ruimte zeer functioneel.





Keuken

De landelijke keuken is voorzien van een L-vormig keukenblok met houten kasten en een robuust stenen keukenblad. U vindt hier alle benodigde apparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een oven van het merk Miele. De sfeervolle combinatie van betegelde vloer en houten lambrisering zorgt voor een warme uitstraling.



Woonkamer

De royale woonkamer biedt veel ruimte en comfort. Een gashaard zorgt voor een gezellige sfeer en vanuit de aangrenzende serre heeft u prachtig uitzicht op de tuin. De afwerking met tegelvloer en stucwerk wand- en plafondaafwerking dragen bij aan een luxe uitstraling.

Hal

Deze is functioneel ingericht met toegang tot de voordeur, het toilet en de meterkast. Een vaste houten trap leidt naar de bovenverdieping.





Eerste verdieping

De vaste houten trap in de hal brengt u naar de overloop op de eerste verdieping, waar zich drie slaapkamers en een badkamer bevinden.

Slaapkamers

De drie slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloeren en zijn afgewerkt met stucwerkwallen. De zichtbare houten balken in de plafonds zorgen voor een karakteristieke, landelijke uitstraling. Eén van de slaapkamers is uitgerust met een sauna voor ultieme ontspanning.

Badkamer

De stijlvolle badkamer beschikt over een ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel. De betegelde wallen en vloer geven de ruimte een frisse, moderne uitstraling.







Tweede verdieping

Via een vaste houten trap komt u op de tweede verdieping. Hier bevindt zich een multifunctionele ruimte die naar eigen inzicht kan worden ingericht. Deze kan dienen als extra opslagruimte of als een extra slaapkamer.





Garage en tuin

Vanuit de bijkeuken heeft u directe toegang tot de garage, die ook via een loopdeur en een overheaddeur van buiten bereikbaar is. De garage is voorzien van een gietvloer en schoonmetselwerkmuren. Daarnaast is er een keukenblok met wasbak aanwezig. Vanuit de garage heeft u toegang tot zowel de achtertuin als de aangrenzende paardenstal.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een mix van bestrating en gazon. Hier vindt u een houten veranda en een hondeneren. Tevens is er een doorgang naar het erf.





Bestemmingsplan en vergunningen

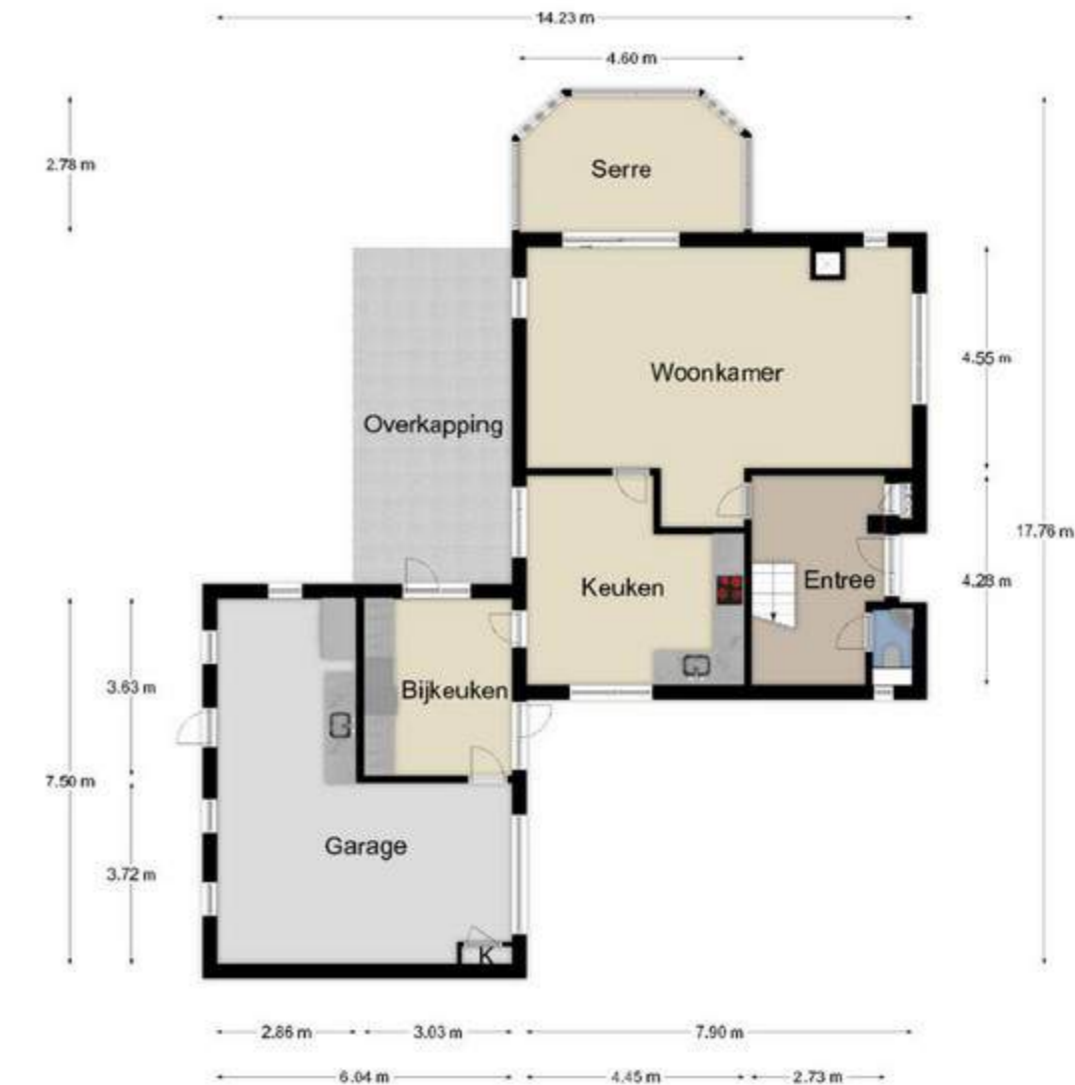
Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Landschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Daarnaast zijn er specifieke functieaanduidingen voor 'Paardenhouderij' en 'Specifieke vorm van agrarisch – Veehouderij'.

Onder paardenhouderij wordt een productie-gerichte paardenhouderij verstaan met daaraan ondergeschikt een kantoor met een maximale vloeroppervlakte van 50 m².

Het totale bouwblok beslaat circa 13.360 m², wat flexibiliteit biedt voor verdere uitbreiding en ontwikkeling. De bestemmingsplannen en regels zijn te raadplegen via de overheidswebsite www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

In 2018 is er een vergunning afgegeven voor het houden van maximaal 98 volwassen paarden (> 3 jaar) en 98 paarden in opfok (< 3 jaar) in categorieën K.1.100 en K.2.100. Verdere informatie over de vergunning is te vinden via <https://krd.igoview.nl/main>.

Voor vragen of specifieke mogelijkheden met betrekking tot het bestemmingsplan kunt u contact opnemen met Staal Makelaars B.V.



Begane grond, Nederheide 9a te Schijf

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

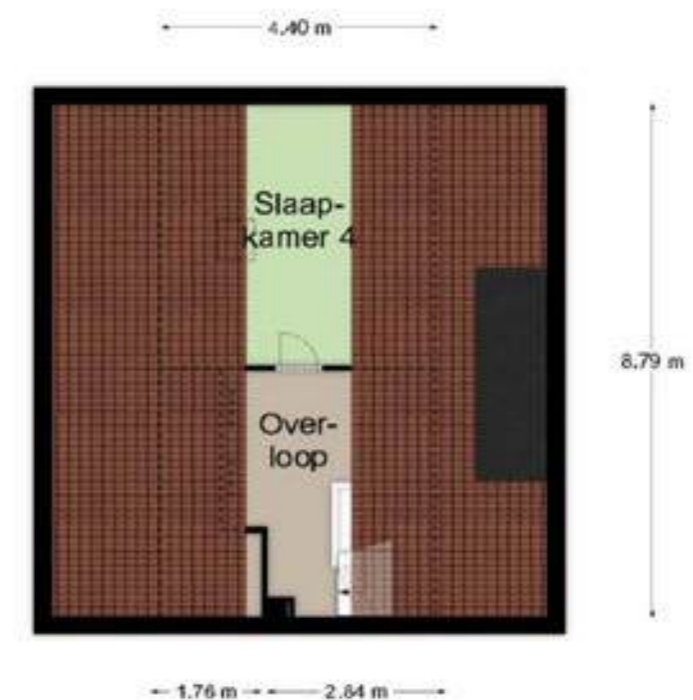
**Woonhuis
Begane grond**





1e Verdieping, Nederheide 9a te Schijf
 De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
 Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Woonhuis Eerste verdieping

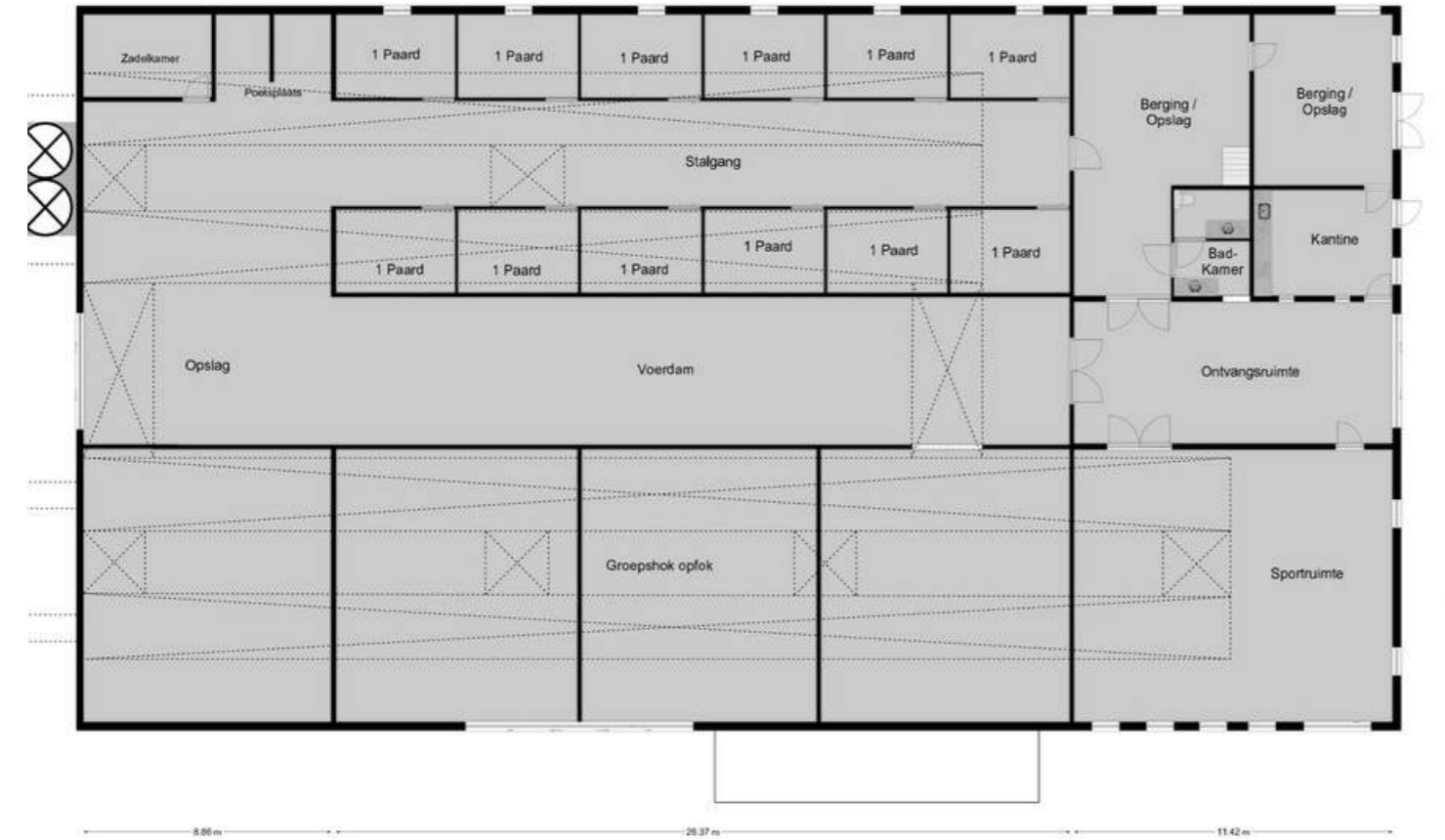


2e Verdieping, Nederheide 9a te Schijf
 De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
 Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Woonhuis Tweede verdieping

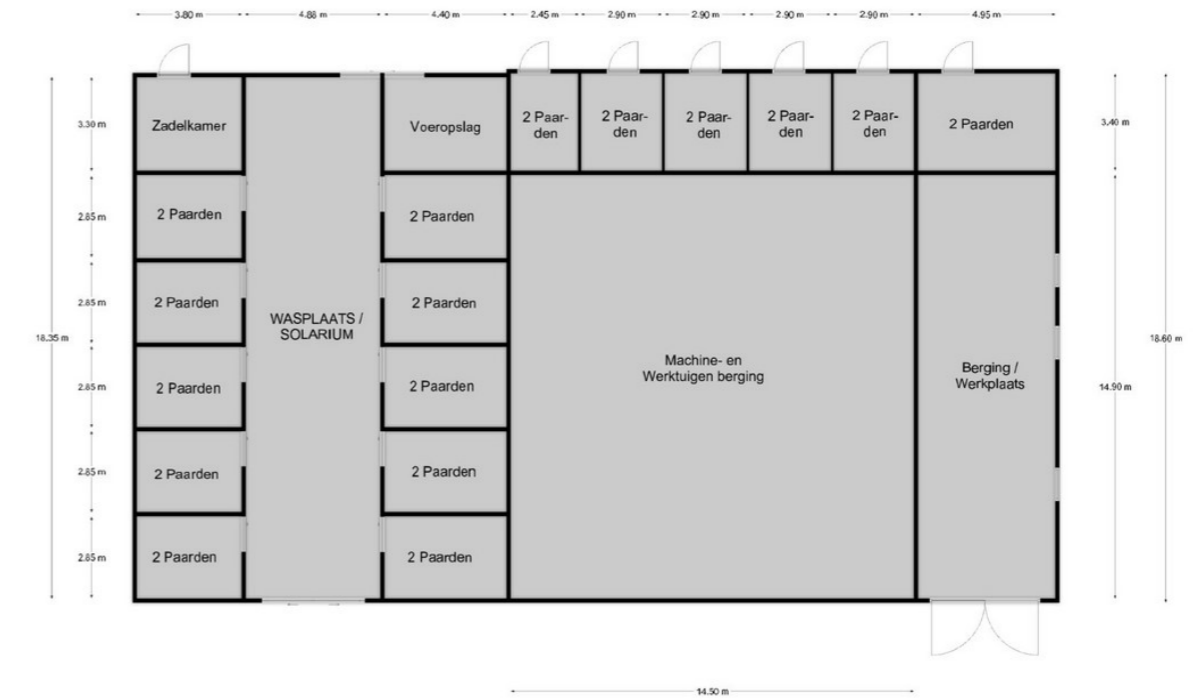


Stallencomplex 1



Begane grond, Nederheide 9a te Schijf
 De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
 Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Stallencomplex 2



Begane grond, Nederheide 9a te Schijf
 De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
 Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



Plattegrond geheel



Unieke kenmerken:

- Hoogwaardig afgewerkt en instapklaar;
- Zeer goede staat van onderhoud;
- Veelzijdig in gebruik en multifunctioneel;
- Mogelijkheden voor het opfokken van veulens op eigen locatie;
- Uitbreidingsmogelijkheden voor dierplaatsen;
- Gelegen in een rustige, bosrijke omgeving met veel privacy;
- Potentieel voor het realiseren van personeels- of stagiairverblijf zonder extra bebouwing;
- Zeer ruime vergunning;
- Mantelzorgunit aanwezig, die ter overname is.





Oppervlakte optie 1: 12.86.12 hectare

In deze optie wordt het volledige object aangeboden, inclusief alle weilanden, met een totaaloppervlakte van 12.86.12 hectare. Dit biedt meer dan genoeg ruimte om de opfokpaarden dag en nacht buiten te laten lopen.



Oppervlakte optie 2: 05.05.04 hectare

In optie 2 wordt het object aangeboden met een beperkter aantal weilanden, met een totale oppervlakte van 05.05.04 hectare. Perfect om de sportpaarden van voldoende weidegang te voorzien.





Optie 1



Optie 2



Aanvullende Informatie

Deze paardenhouderij biedt een compleet pakket aan luxe en functionele voorzieningen, waaronder een vrijstaand woonhuis, binnen- en buitenpistes, overdekte stapmolen, longecirkel, uitgestrekte weiden en paddocks en diverse stallencomplexen. Het geheel is perfect voor een paardenliefhebber met oog voor kwaliteit en comfort en biedt talloze mogelijkheden voor verdere ontwikkeling.

Vraagprijs en Oplevering

Vraagprijs optie 1: Op aanvraag
Vraagprijs optie 2: Op aanvraag
Oplevering: In overleg.

Interesse?

Bent u nieuwsgierig geworden? Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging.



StaalMakelaars

www.staalmakelaars.nl
0162 - 57 04 71

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen.
Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.