



Zuiderlandweg 1 A te Wolphaartsdijk

Voormalig paardenhouderijbedrijf
Vraagprijs € 750.000,00, kosten koper

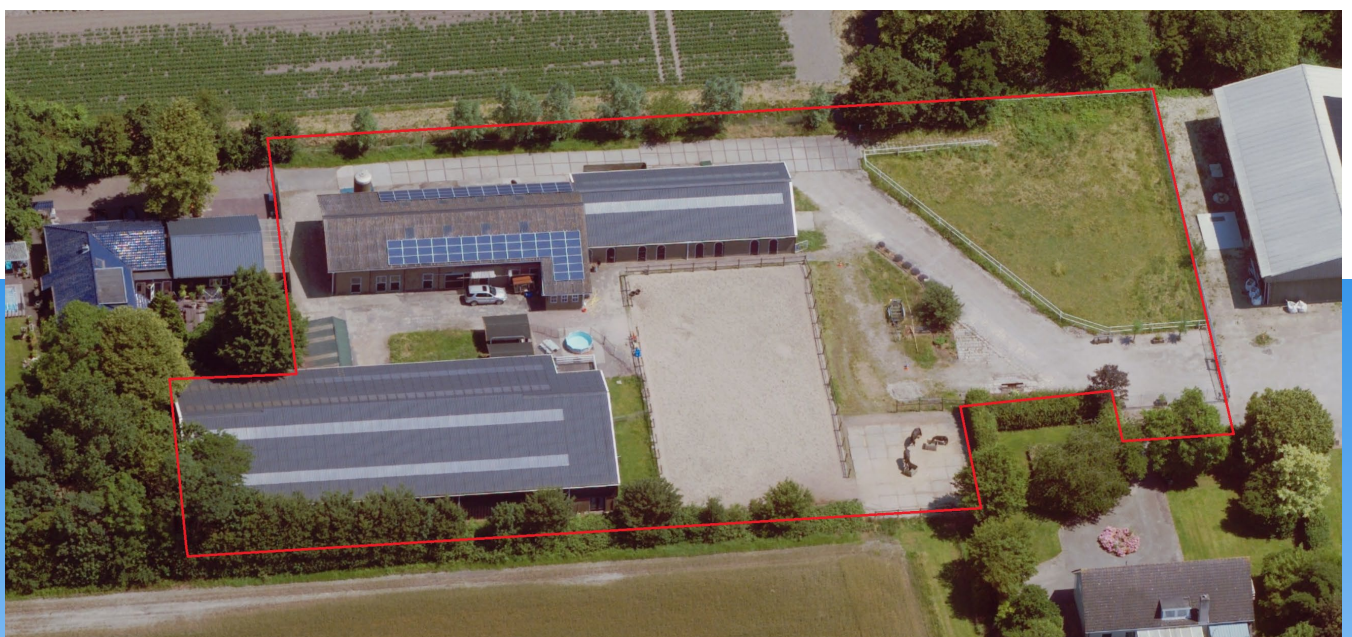
Introductie

De Westelijke Land- en Tuinbouw Makelaars (WLTM) heten u welkom te Wolphaartsdijk aan de Zuiderlandweg 1 A. Deze voormalige manege heeft onder meer een interne woonruimte, een binnen-rijhal alsmede twee geschakelde schuren v.v. zonnepanelen en een buitenbak. Allemaal gelegen op eigen grond. Momenteel betreft het een schapenmelkbedrijf.

Deze locatie is gelegen in de rustige Zuiderlandpolder nabij de rand van het dorp Wolphaartsdijk, op korte afstand van het Veerse Meer en gelegen tussen de steden Goes en Middelburg, met veel potentiële ruiterspaden.

De beleving van deze locatie is ruim, maar liefst 6.820 m².

Kortom: deze locatie biedt mogelijkheden voor liefhebbers van ruimte alsmede ondernemers.



De locatie is via de zuidkant (Boomdijk, hoofdingang) en de noordkant (Zuiderlandweg) bereikbaar.

Wolphaartsdijk is een rustiek gelegen dorp langs het Veerse Meer en is op circa 10 minuten autorijden van Goes gelegen. Wolphaartsdijk heeft een busverbinding met Goes en beschikt over basisonderwijs.

Wolphaartsdijk (Zeeuws: *Wolfersdiek*) is een dorp en voormalig eiland in de gemeente Goes, in de Nederlandse provincie Zeeland. Het dorp ligt vlak bij het veel kleinere Oud-Sabbinge en heeft 2.300 inwoners (2023). Het ligt tegenwoordig in Zuid-Beveland, net ten zuiden van het Veerse Meer.



Omschrijving

Woonruimte, kantine en binnenrijhal

De woonruimte, kantine en binnenrijhal bevinden zich in één loods.

De loods is gebouwd omstreeks 1970 en heeft een traditionele bouwconstructie, deels in steen, deels in hout opgetrokken, stalen spanten en een zadeldak gedekt met golfplaten met lichtstraten (2016 vervangen, asbestvrij). In 2016 is het woongedeelte voorzien van een Daikin Athema HT Warmtepomp (met een boiler van 260 liter) die de radiatoren verwarmt.

Via de hal/entree is de meterkast, CV-ruimte en de sanitaire ruimtes bereikbaar. De sanitaire ruimtes bestaan uit twee doucheruimtes, dames- en herentoilet en een aparte ruimte met wastafel.

De woonruimte heeft op de begane grond een oppervlakte van circa 53 m² en heeft de volgende indeling:

Hal met toegang tot de badkamer, slaapkamer en woonkamer. De badkamer (circa 6 m²) is geheel betegeld, voorzien van vloerverwarming en ingericht met een douchecabine, ligbad en apart toilet. De slaapkamer v.v. wastafel (circa 14 m²) en woonkamer (circa 29,5 m²) zijn beiden voorzien van een tegelvloer en structuur wandafwerking.

De eerste verdieping (voormalige kantine) heeft direct uitzicht op de binnen- en buitenbak. De woonkamer (circa 67,5 m²) is afgewerkt met een plavuizenvloer, stucwerk wandafwerking en een balken plafond. Er is toegang tot een buitenterras (circa 25 m²), bar en keukeninrichting (elektrische kookplaat en een afzuigunits).



De binnenrijhal heeft een oppervlakte van 20 x 40 meter en is in 2016 ten dele voorzien van een gelaserde en gepolijste betonvloer ten behoeve van het houden van schapen. Er is een kleine binnenbak met bodembedekking (circa 15,00 m x 7,00 m)

Het zadeldak heeft nokventilatie. Verlichting geschiedt met dubbele rijen TL armaturen v.v. LED- verlichting. De schuur heeft een elektrisch bediende overhead deur v.v. 4 vensters (2023). In de loods is een kleine binnenbak (circa 15,00 x 7,00 m) alsmede een schapenstal inrichting. Tevens zijn er ingericht met twee dubbele paardenboxen (elk circa 2,75 m x 5,70 m)

Twee geschakelde loodsen

De geschakelde loodsen zijn gebouwd omstreeks 1970 en hebben een traditionele gedegen bouwconstructie, zijn in steen opgetrokken, voorzien van stalen spanten en een zadeldak gedekt met golfplaten voor zien van lichtstraten (een dak in 2016 vervangen, asbestvrij). Het zadeldak heeft nokventilatie. Verlichting geschiedt met dubbele rijen TL armaturen v.v. LED- verlichting. Op het dak zijn in 2016 zonnepanelen geplaatst met een piek vermogen van 22.880 Watt piek.

De geschakelde loodsen hebben een eigen drinkwatervoorziening, wasplaats, een zadelkamer / gereedschapsruimte en een opslagruimte, momenteel in gebruik voor opslag hooi en stro en werktuigen. De geschakelde loodsen zijn deels voorzien van een verdieping.



Buitenrijbak, blokhutten, mestplaat, erf en verdere toebehoren

In het zicht van de kantine is een gedraineerde buitenrijbak gelegen met een oppervlakte van 20 x 40 meter met aansluitend een verharde paddock (circa 10,00 m x 15,50 m).

Tussen de loods met woonruimte, kantine en binnenrijhal en de geschakelde loodsen zijn twee blokhutten gesitueerd. De blokhutten hebben beide een oppervlakte van circa 14 m².

Op het terrein zijn twee kleine weides (resp. circa 240 m² en 700 m²). Er kan nabij nog grasland gehuurd worden.

Daarnaast is er tussen de loods en de geschakelde loodsen een in hout opgetrokken stal gesitueerd met vier ponystallen (totale oppervlakte circa 40 m²). Ten oosten van de geschakelde loodsen is een mestplaat gelegen.

De erfverharding betreft grotendeels betonplaten. Het terrein is voorzien van een afsluitbaar spijlenhekwerk met een elektrisch schuifhek (2023).



Aanvullende informatie

- De volgende nutsvoorzieningen zijn aanwezig: water, elektriciteit en riolering middels een septic-tank, krachtstroom (380 V). De waterbakjes zijn aangesloten op 2x verwarmbaar rondpompsysteem.
- Twee meterkasten (up-to-date volgens keuring in 2023, 35 ampère)
- Overname van de aanwezige inventaris is bespreekbaar.
- Het is onder voorwaarden mogelijk de huurweiland over te nemen.
- Er is overweg over de naastgelegen percelen vanaf de Boomdijk en de Zuiderlandweg.
- Er is voldoende parkeerruimte voor meerdere auto's op eigen terrein.





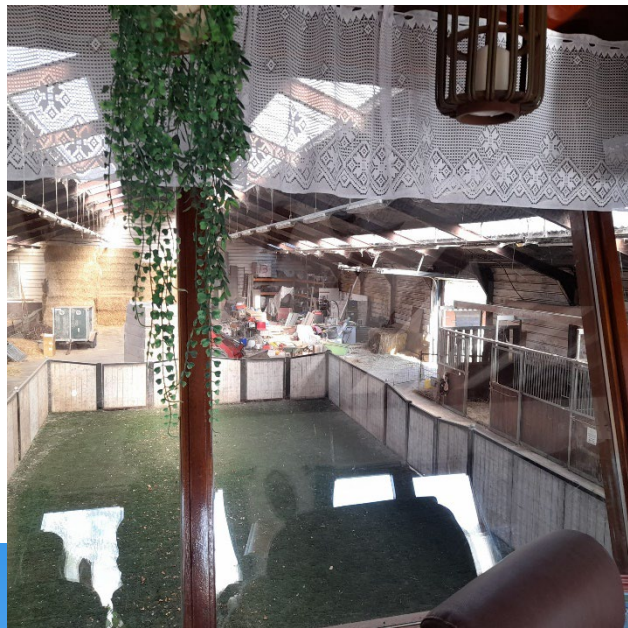


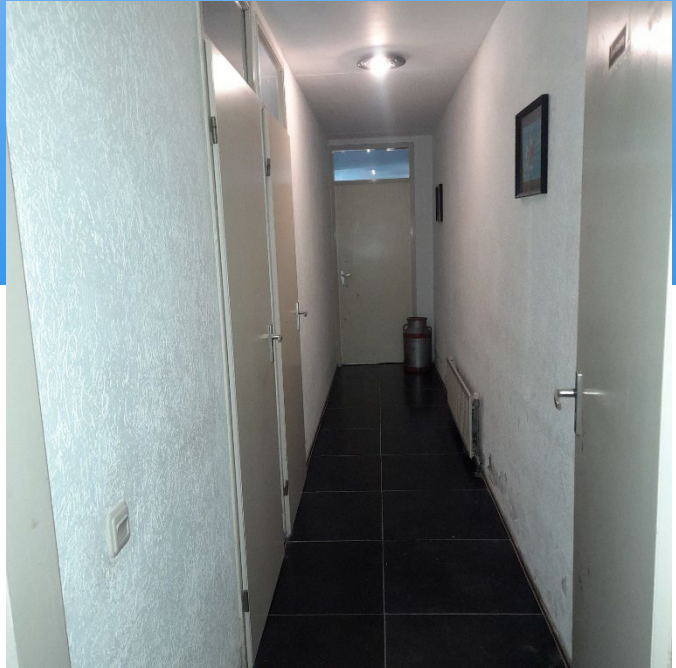






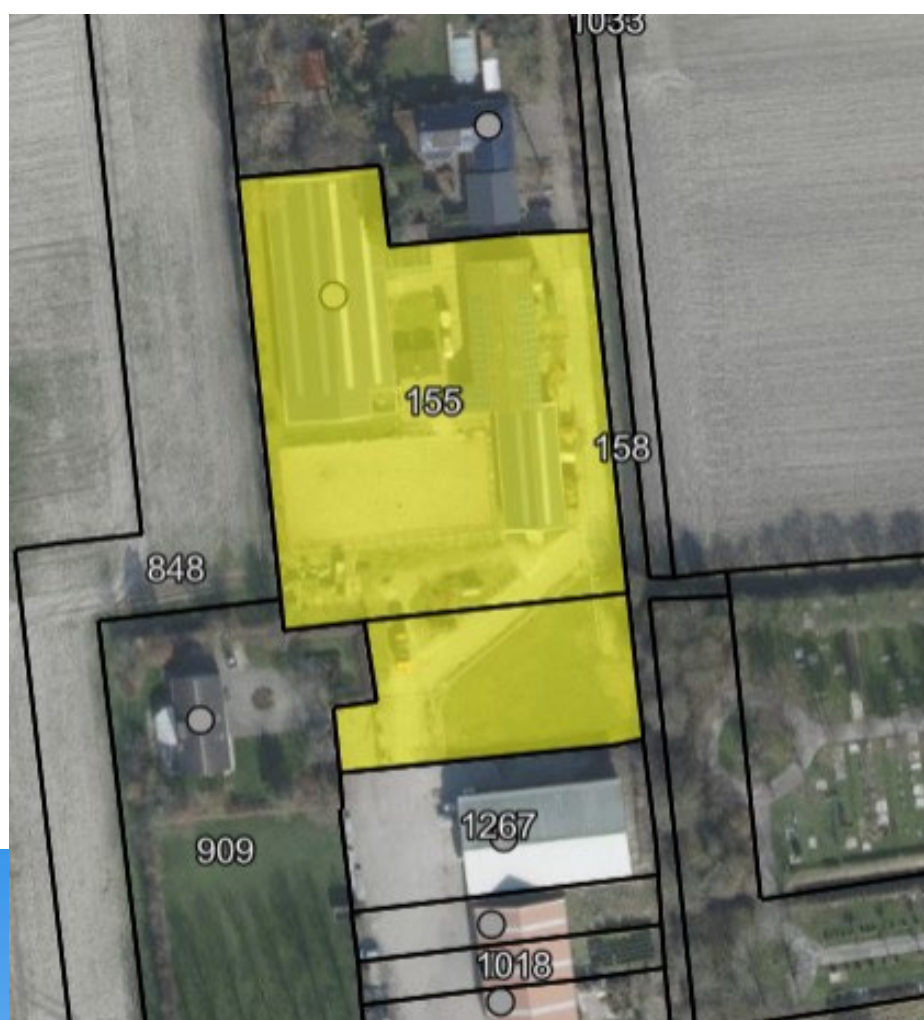






Kadastrale gegevens

Gemeente Goes, sectie AE nummer 155, oppervlakte 5.240 m².
Gemeente Goes, sectie AE nummer 1010, oppervlakte 1.580 m².



Bestemmingsplanregels

Conform het vigerende omgevingsplan van de gemeente Goes heeft het object via het daarin opgenomen bestemmingsplan Zuiderlandweg 1a de bestemming Agrarisch, Waarde Archeologie 2 en bouwvlak.

De locatie is nog net gelegen in een molenbiotoop, wat beperkingen kan geven aan de bouwhoogte bij nieuwbouw van gebouwen. Ter plaatse van de dubbestemming "manege" kunnen gebouwen ten dienste van een manege, waaronder begrepen een bedrijfswoning, worden opgericht.

In bijlage 4 van de bestemmingsplanregels (lijst agrarische bedrijven) staat de locatie genoteerd als melkveebedrijf.

Tot 2023 had de voorste zijde van het perceel ter grootte van 1.580 m² een industriële bestemming met ruimte voor het bouwen van een loods. Deze bestemming bij het opmaken van een nieuw bestemmingsplan buitengebied zonder medeweten van de eigenaar omgezet van industrie naar agrarisch bouwvlak. Dit is inmiddels bij de gemeente Goes aangekaart.

Vergunning

In 2016 is voor deze locatie een omgevingsvergunning afgegeven voor een melkschapenhouderij. Voorheen was het een manege. Er is in het verleden een milieuvergunning aanwezig voor het houden van 50 volwassen paarden. Met betrekking tot de hoeveelheid precies vergunde dieren op deze locatie is ten tijde van het opmaken van deze brochure onderzoek gaande.

Bestemmingsplankaart (Omgevingsloket)

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken < Zuiderlandweg 1A, 4471RN Wol...

45949, 394308

Deze coördinaten liggen in
Zuiderlandweg 1A, 4471RN Wolhaartsdijk
Perceel Gooies (GGF001) AC 155

▼ Toon documenten op gekozen locatie

Buitengebied
Bestemmingsplan Gemeente Goes
meer kenmerken ▼
vastgesteld 21-06-2023 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (2)

- Waarde - Archeologie - 2
- Agrarisch

Bouvlakken (1)

- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (1)

- vrijwaringszone - molenbotoop

Uitnodiging

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.

Vorbehouden/ Onderzoeksplicht

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij

verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt.

Koper heeft een eigen onderzoekplicht terzake alle onderwerpen die voor

hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook terzake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening, e.d. Raadpleeg uw eigen makelaar

Deze informatie is door ons met de nodig zorgvuldigheid samengesteld.

Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Informatie

Verkopend makelaar:

De heer ir. J.P.M. (Jan) Pollemans RT

Tel: 0113-750070

Mobiel: 06 - 37195570

Makelaarskantoor:

WLTM (Westelijke Land- en Tuinbouwmakelaars)

tel: 088 - 4 111 888

Email: info@wltm.nl

www.wltm.nl

