

StaalMakelaars



Westelaarsestraat 42 - Wouwse Plantage



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.



**“ Paardenhouderij
op een ruim perceel
van ca. 03.28.20 ha.”**





Paardenhouderij - Westelaarsestraat 42, 42 A+ 42 B

Gelegen in een groene leefomgeving op een rustige locatie tussen de steden Roosendaal en Bergen op Zoom vindt u deze complete multifunctionele paardenhouderij. Dit agrarische object is zeer multifunctioneel inzetbaar.

Dit multifunctionele paardenbedrijf ligt op maar liefst 03.28.20 ha grond met diverse voorzieningen en opstallen, bestaande uit o.a. een driedubbele woongelegenheden, diverse opstallen met paardenboxen, loopstallen, longecirkel, stapmolen, weiland en buitenrijbaan.

De steden Roosendaal en Bergen op Zoom liggen op circa 15 minuten rijafstand. De snelweg A17 ligt op 4 minuten rijafstand. Hiermee zijn de steden Rotterdam, Antwerpen en Breda binnen circa 40 minuten bereikbaar.

Voor natuurliefhebbers liggen de natuurgebieden Kalmthoutseheide, Brabantse wal en het bosgebied van Wouwse Plantage binnen handbereik!



Het object

Dit bijzondere object is multifunctioneel en bestaat uit de volgende onderdelen:

- Woonhuis uit 2016 (nummer 42);
- Aangrenzende mantelzorg woning uit 2016 (nummer 42b);
- Chalet, recent deels gerenoveerd (nummer 42a);
- Diverse opstallen met o.a. 25 paardenboxen (15 stuks, 3x4 m¹ en 5 stuks 3x3 m¹), houten buitenstal (5 boxen van 3x3 m¹);
- Aantal stallen met een eigen uitloop/paddock;
- Diverse was- en poetsplaatsen met zowel warm als koud water;
- Longeercirkel (Roundpen);
- 4-paards stapmolen;
- Goed gedraineerde buitenrijbaan (20x60 m¹) met verlichting;
- Ruime paddock/losgooi bak;
- Winter- en zomerweides met verharde paden;
- Hardhouden afrastering.







De woning

Het woonhuis (Danilith) is gebouwd in 2016 en bestaat uit 2 woonlagen en heeft een woonoppervlakte van ca. 231 m² en een inhoud van ca. 831 m³ (incl. mantelzorg woning). Het woonhuis en de aanpandige mantelzorgwoning beschikken over 2 separate huisnummers, 42 en 42B. Het woonhuis heeft een zeer gedegen bouwconstructie en is opgetrokken uit metselwerk muren, een betonnen begane grond en verdiepingvloer en een zadeldak gedekt met pannen. De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas en is volledig geïsoleerd. Nagenoeg de gehele begane rond is voorzien van vloerverwarming. De woning wordt verwarmd middels een c.v. ketel (bj. 2016) .





Indeling

De begane grond is praktisch en ruim ingedeeld met onder andere een hal/entree, open keuken, woonkamer, bijkeuken, apart toilet, kantoor, slaapkamer en badkamer.

Via de keuken is er directe toegang tot de aangrenzende mantelzorgwoning. Deze is verbonden middels een dubbele hoteldeur met slot, wat privacy en gemak combineert.

De hal/entree biedt toegang tot de slaapkamer, woonkamer met open keuken, bijkeuken en de vaste trap naar de eerste verdieping. De lichte woonkamer heeft openslaande deuren naar het deels overkapt terras, waar u geniet van een prachtig uitzicht op de achtergelegen weide.

De keuken, uitgevoerd in een praktische L-opstelling, is volledig uitgerust met een elektrisch fornuis (kan worden overgenomen), afzuigkap, oven, vaatwasser en een losse koelkast.

Alle ruimtes op de begane grond zijn afgewerkt met een stijlvolle tegelvloer, strak gestucte wanden en een strak afgewerkt plafond.

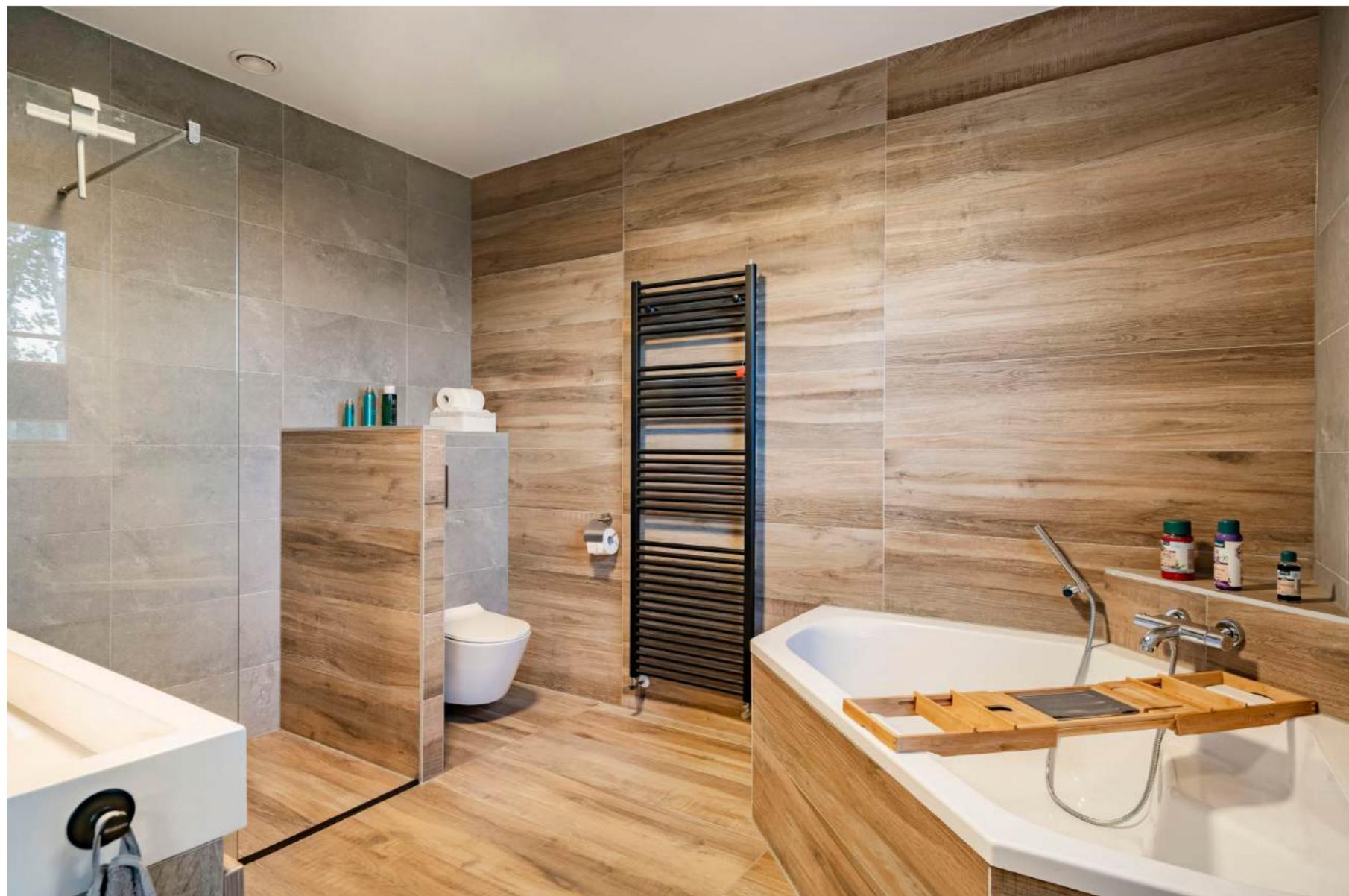


Woning
831 m³

Woonopp.
231 m²







De slaapkamer op de begane grond is voorzien van een ensuite badkamer en biedt optimaal comfort. Deze slaapkamer, bereikbaar vanuit de hal, is stijlvol afgewerkt met een tegelvloer en strak gestucte wanden en plafonds.

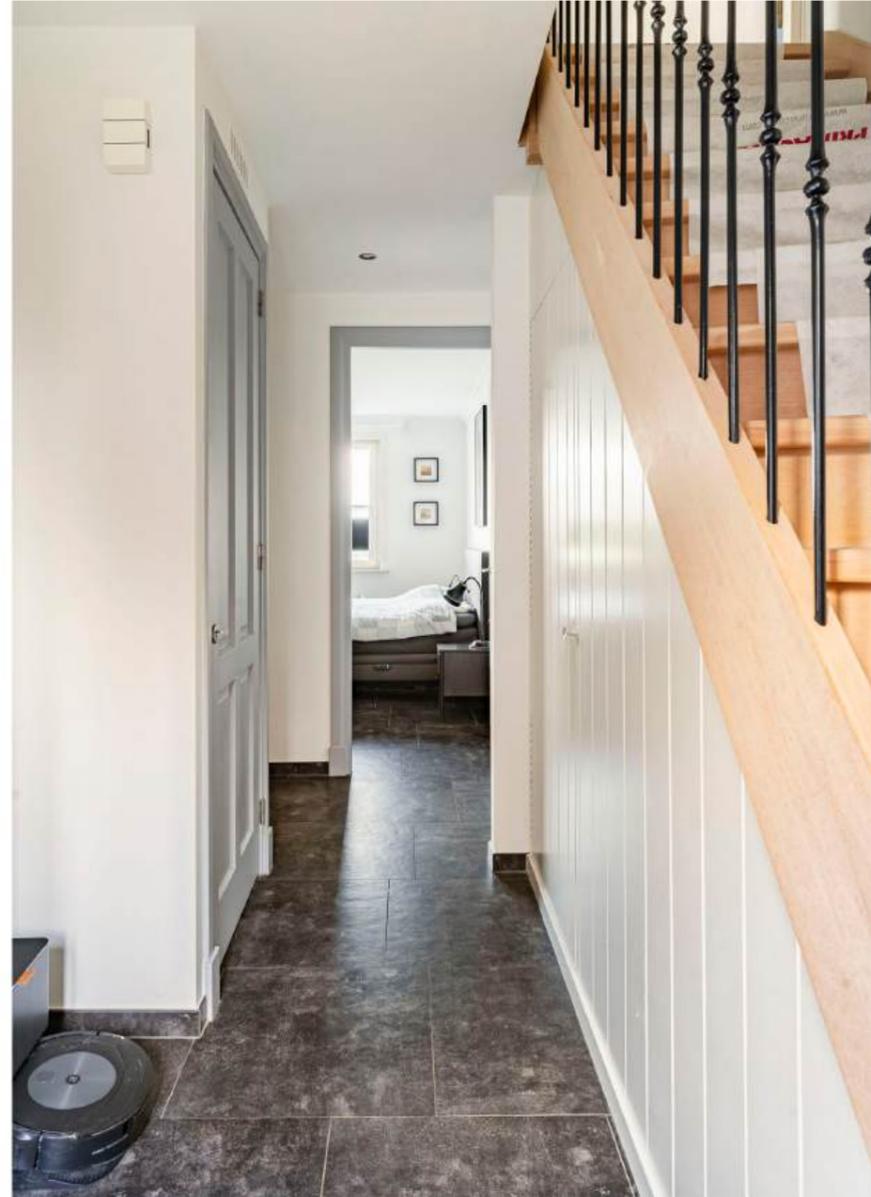
De luxe ensuite badkamer is ingericht met een dubbele wastafel, een zwevend toilet, een designradiator, een inlopdouche en een ligbad, waardoor het een ware wellnessruimte is.

De bijkeuken biedt aansluitingen voor een wasmachine en droger en herbergt tevens een volledig betegeld separaat toilet. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de multifunctionele ruimte en, via de achterdeur, tot het buitenterrein.

Bij de entree bevindt zich de meterkast met alle hoofdmeters voor het terrein. Daarnaast zijn er in diverse schuren en in het chalet afzonderlijke groepenkasten geplaatst. Onder de trap naar de eerste verdieping, die eveneens in de entree is gesitueerd, bevindt zich een praktische trapkast voor extra opbergruimte.







Begane grond, Westelaarsestraat 42 / 42b te Wouwse Plantage
 De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
 Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl





Eerste verdieping

De eerste verdieping is toegankelijk via een vaste trap in de hal.

Vanaf de overloop bereikt u twee ruime slaapkamers en de ruimte die kan worden ingericht als badkamer.

De vloeren van zowel de slaapkamers als de hal zijn afgewerkt met stijlvolle tegels en de wanden zijn strak gestuct. De badkamer is nog niet gereali-seerd en ook de slaapkamers behoeven nog verdere afwerking, waardoor u deze ruimtes volledig naar eigen wens kunt vormgeven.



Zolder, Westelaarsestraat 42 te Wouwse Plantage
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



Mantelzorgwoning/ appartement

Aangrenzend aan het woonhuis bevindt zich een appartement (huisnummer 42b), welke momenteel in gebruik is als mantelzorgwoning. Het woonoppervlak bedraagt hier circa 55 m². Deze woning is levensloopbestendig ingericht, op de begane grond bevindt zich alles wat men nodig heeft, zoals een keuken, badkamer, toilet en slaapkamer.

De woonkamer en keuken zijn afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming. De keuken is ingericht met een spoelbak, elektrische kookplaat, vaatwasser, oven en een koelkast. De badkamer is voorzien van een hangend toilet, een wastafel, een radiator, een inloop douche en een opstelplaats voor een wasmachine.

Voor de indeling zie tekening op pagina 20.







Het chalet

Op het terrein bevindt zich tevens een houten chalet, gebouwd in 1991 en in 2016 deels gerenoveerd. De buitengevel is voorzien van extra isolatie en afgewerkt met duurzame hardhouten rabatdelen.

In 2024 is het chalet geheel elektrisch gemaakt en wordt geheel verwarmd (en gekoeld) middels een airco systeem. Het chalet heeft een eigen elektra meter.

Het chalet heeft een functionele indeling met een entree, keuken, woonkamer, slaapkamer, bijkeuken met aansluitingen voor een wasmachine en droger, en een badkamer die in 2022 volledig opnieuw betegeld is. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel, elektrische radiator en toilet.

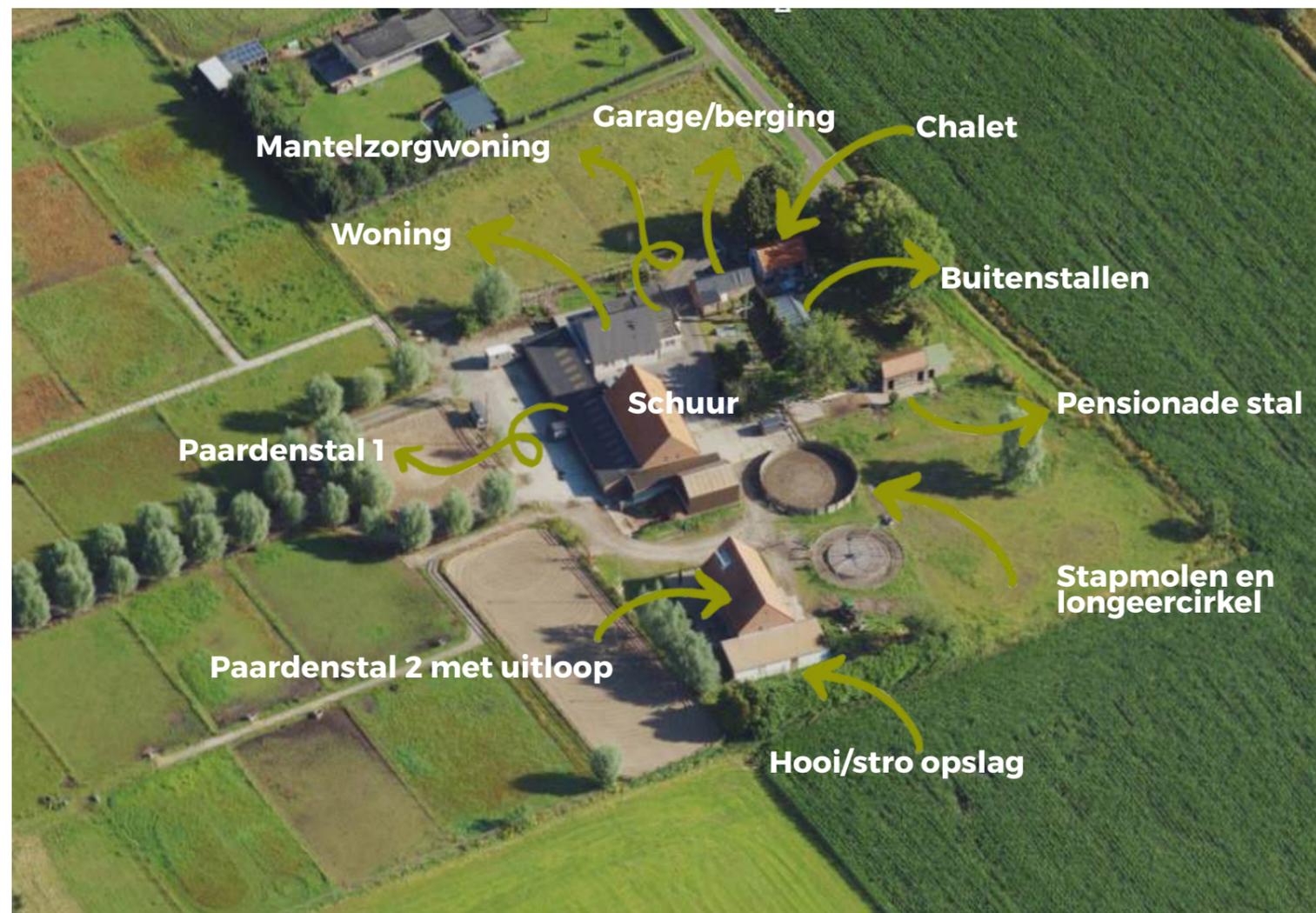
Met een woonoppervlak van circa 44 m² beschikt het chalet over een eigen huisnummer (42A), een oprit met parkeerplaats en een achtertuin. Daarnaast is er een eigen telefoonaansluiting voor internet aanwezig.

Dankzij deze zelfstandige voorzieningen is het chalet uitstekend geschikt voor verhuur. Het bedrijfsdeel van het terrein heeft een aparte oprit, waardoor klanten niet langs het chalet hoeven te rijden, wat de privacy van de bewoners waarborgt.





Terrein indeling



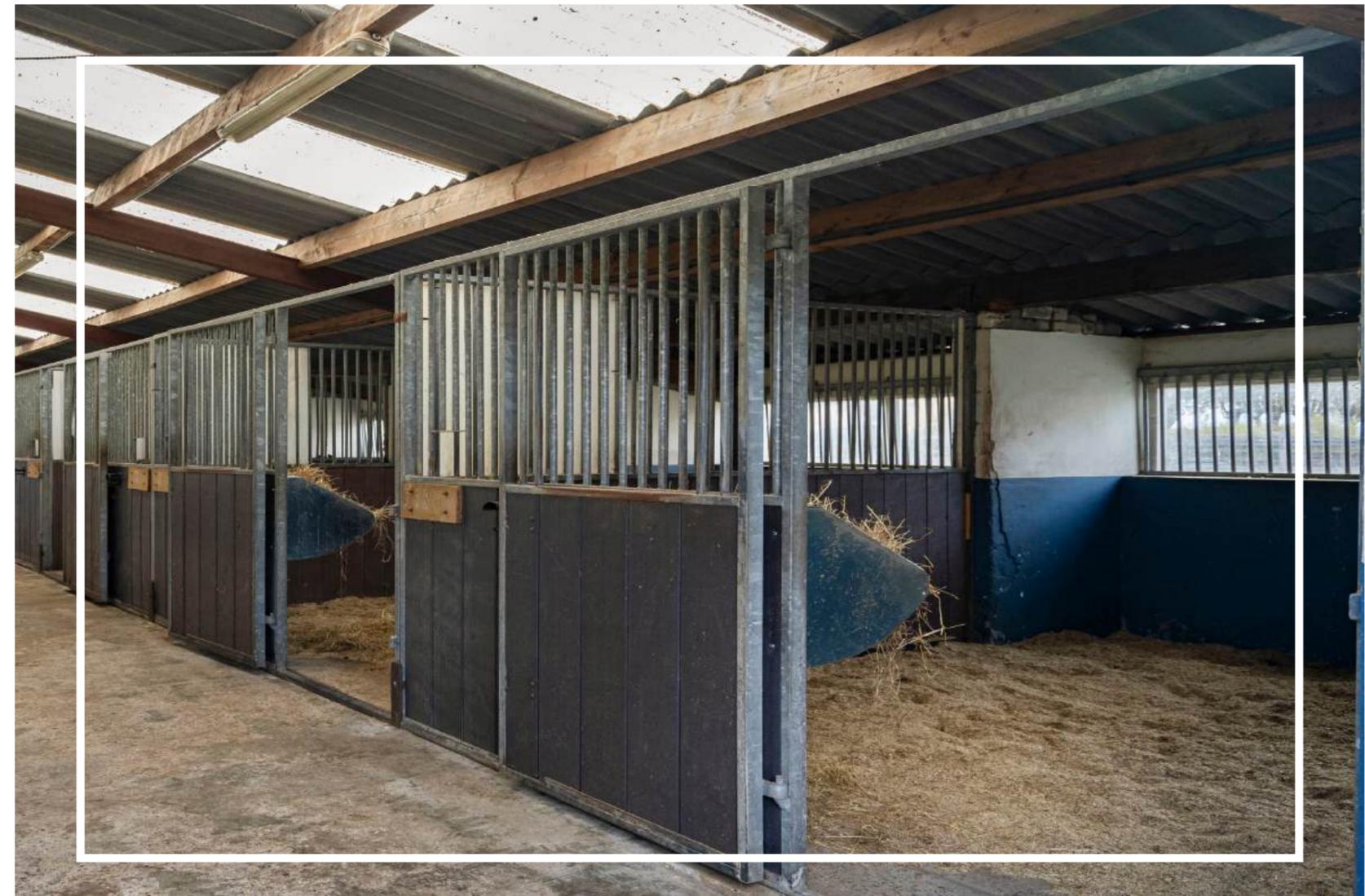
Paardenstal 1

In paardenstal 1, welke in directe verbinding staat met de schuur, bevinden zich 12 paardenboxen met een afmeting van 3x4 m¹.

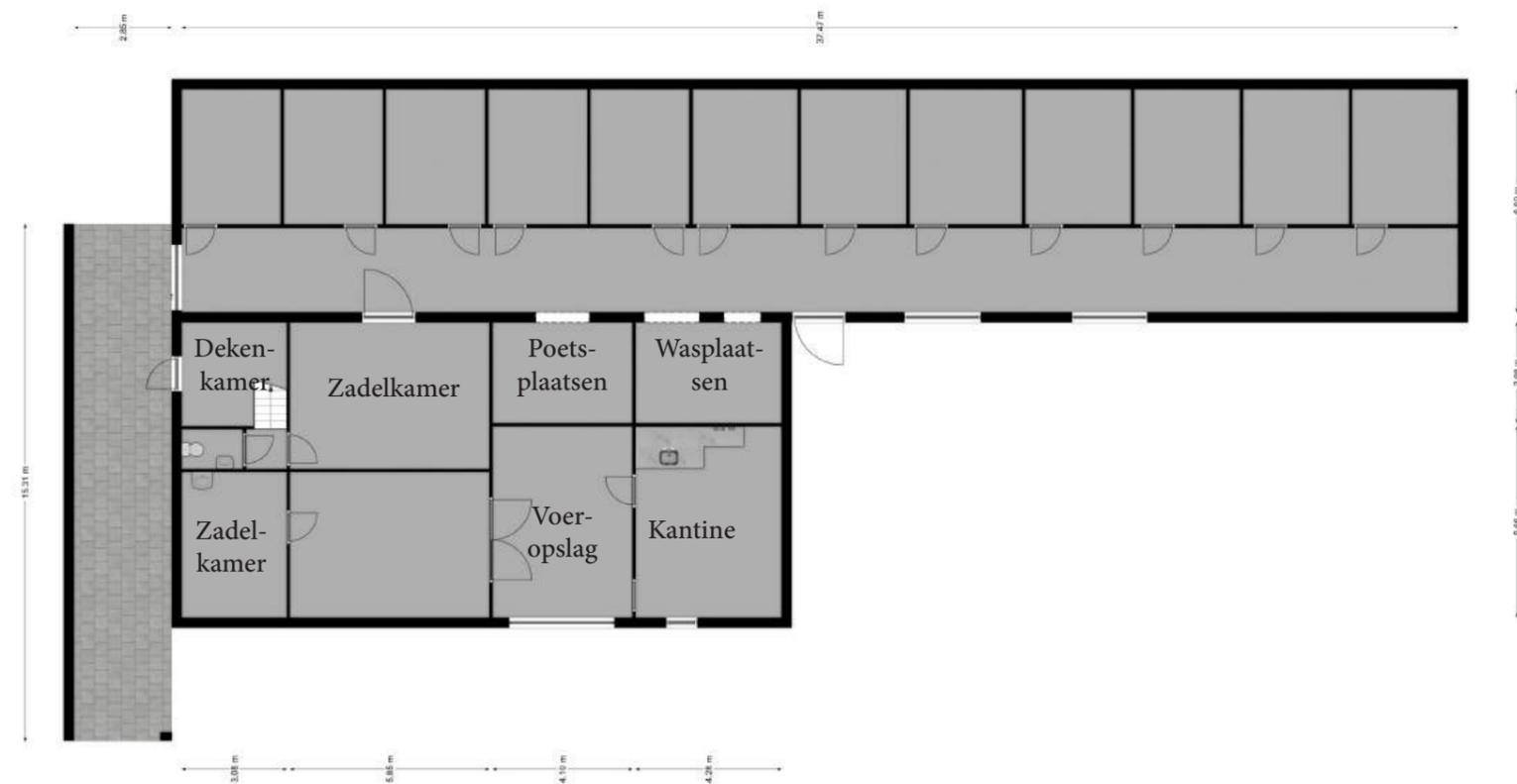
Deze stal is opgetrokken uit stalen spanten, houten gordingen, metselwerk spouwmuren en het lessenaarsdak is voorzien van asbest-vrije golfplaten. De oost-zijde is afgetimmerd met Eterniet gepotdekselde delen (Cement, geen asbest, 20 jaar kleur garantie). De stal is toegankelijk middels loopdeuren en via een tweetal schuifdeuren aan de kopse kanten van het gebouw.

De stallen zijn goed onderhouden en voorzien van degelijke binnenboxen. Er is veel lichtinval door de aanwezige ramen, ook via het dak is er veel lichtinval. De lange stal staat in directe verbinding met de traditionele voormalige landbouwschuur en middels een overdekte doorgang is de hooi- en stroloods te bereiken. Vanuit de stallen zijn de was- en poetsplaatsen, de voeropslag, de zadelkamers, het dekenhok en een separaat toilet bereikbaar.









Schuur

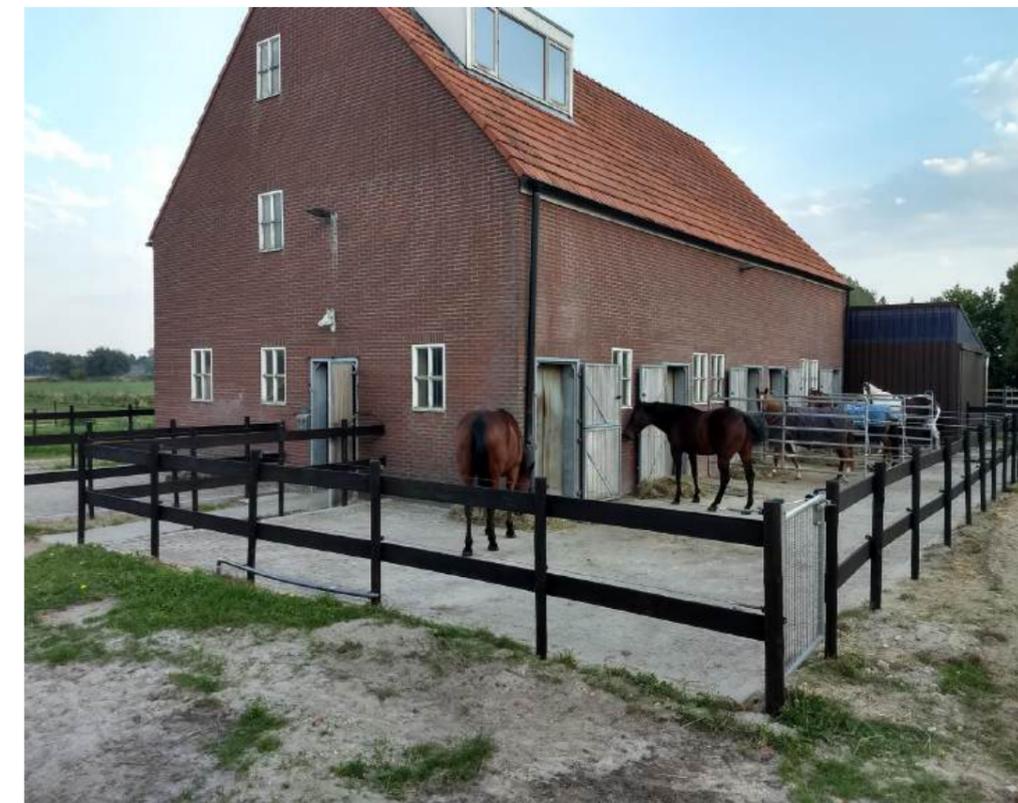
De traditionele schuur staat in directe verbinding met paardenstal 1. In deze schuur zijn de voeropslag, toiletruimte, een opslag ruimte met voersilo, zadelkamers, was- en poetsplaatsen voorzien van zowel warm en koud water en een B&B ruimte op de eerste verdieping gerealiseerd.

De schuur is opgetrokken uit fundering op staal met betonvloer, metselwerk spouwmuren en een houten kapconstructie gedekt met pannen welke met riet onder laten is.

De voeropslag is voorzien van een eigen CV-installatie met radiatoren en een eigen keukenblok. De ruimte is afgewerkt met eikenvloerdelen als vloerafwerking en houten wandafwerking voorzien van extra isolatie.

Op dezelfde cv-installatie is de wasplaats voor warm water en zijn de radiatoren in de zadelkamers, dekenkamer en B&B ruimte aangesloten. Deze beschikt over zowel koud als warm water. Het warm water is aangesloten op een betaalautomaat. De 2 zadelkamers zijn beide voorzien van een eigen radiator.





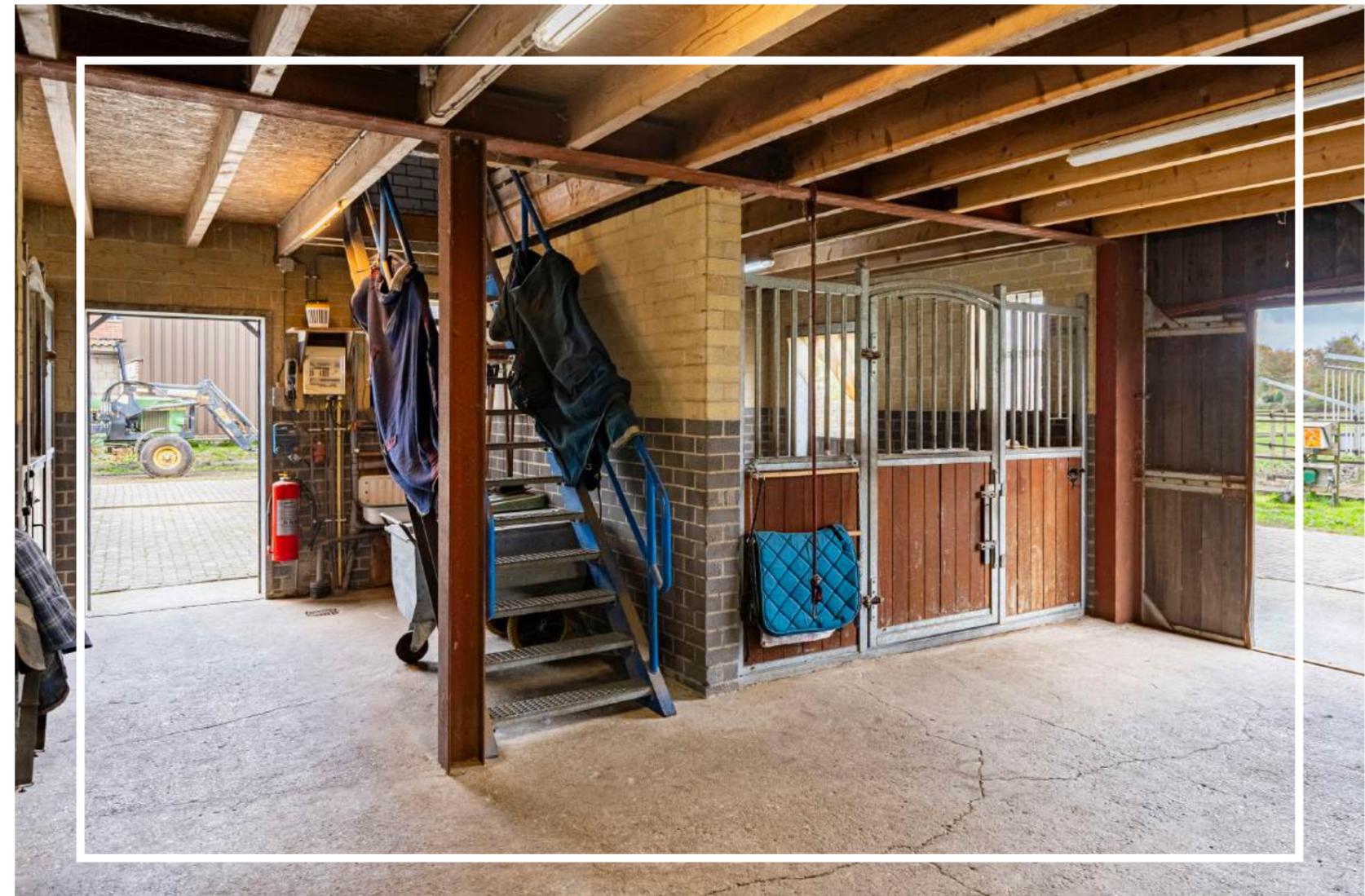
Paardenstal 2 met uitloop

De tweede paardenstal is voorzien van paardenboxen en nagenoeg allen voorzien van een eigen uitloopmogelijkheid en een dubbele zolder voor opslag. In deze stal bevinden zich 5 boxen van 3x3 m¹ met paddock, 2 boxen van 3x4 m¹ en 1 box van 3x4 m¹ met paddock. De drinkbakken zijn voorzien van een ringleiding die bevroering voorkomt.

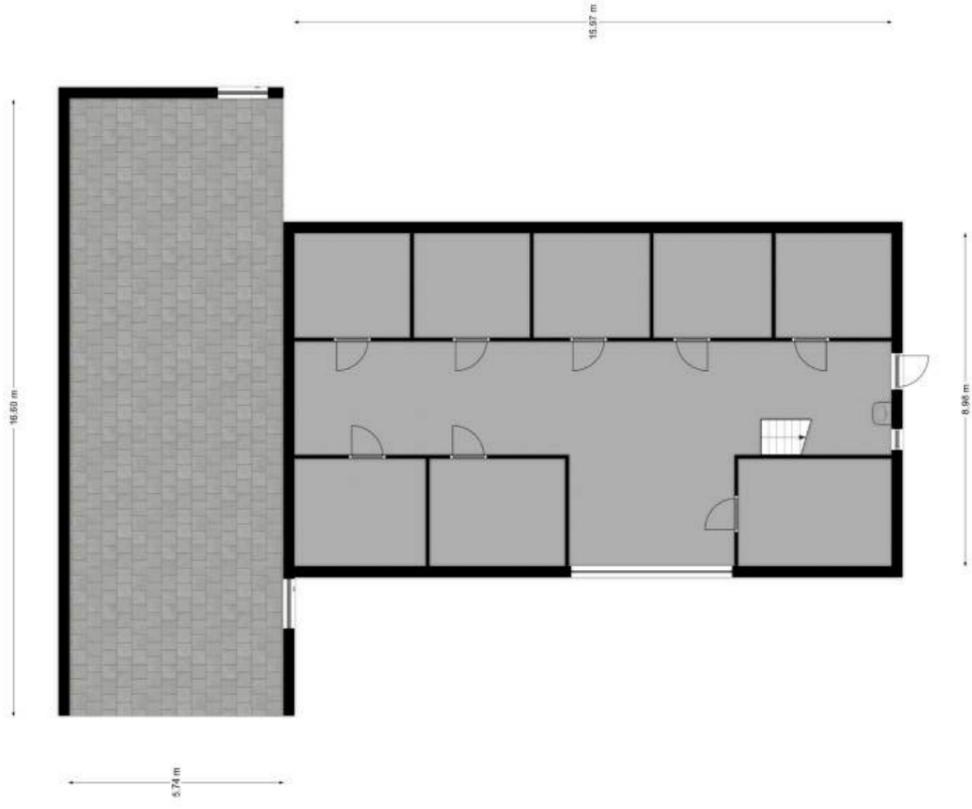
Deze stal is opgetrokken uit een fundering op staal, metselwerk spouwmuren, stalen spanten, houten gordingen en geïsoleerd zadeldak gedekt met pannen. De stal is voorzien van een betonvloer en de twee verdiepingvloeren zijn van hout. De zolders zijn beide voorzien van een vaste trap en er is een palletlaadplaats te bereiken middels een grote deur aan de oostzijde. Naast opslagruimte kunnen de eerste verdieping en de zolder vanwege de goede isolatie ook als bijvoorbeeld kantoorruimte worden gebruikt.

Vanuit deze paardenstal zijn de hooi en stro opslag aan de zuidkant bereikbaar.

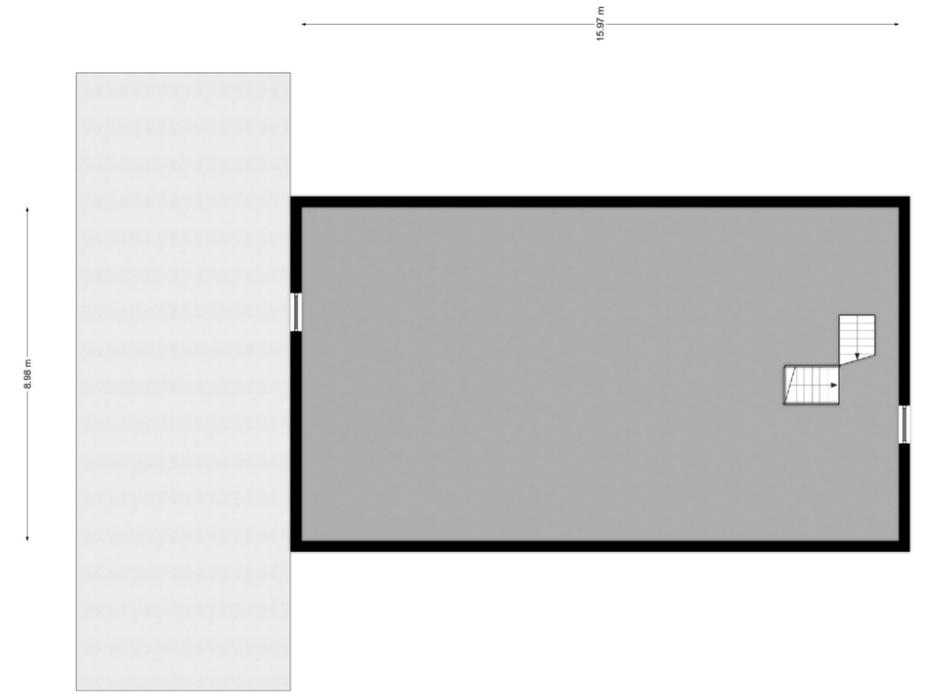








Begane grond, Westelaarsstraat 42 te Wouwe Plantage
 De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
 Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



1e Verdieping, Westelaarsstraat 42 te Wouwe Plantage
 De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
 Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

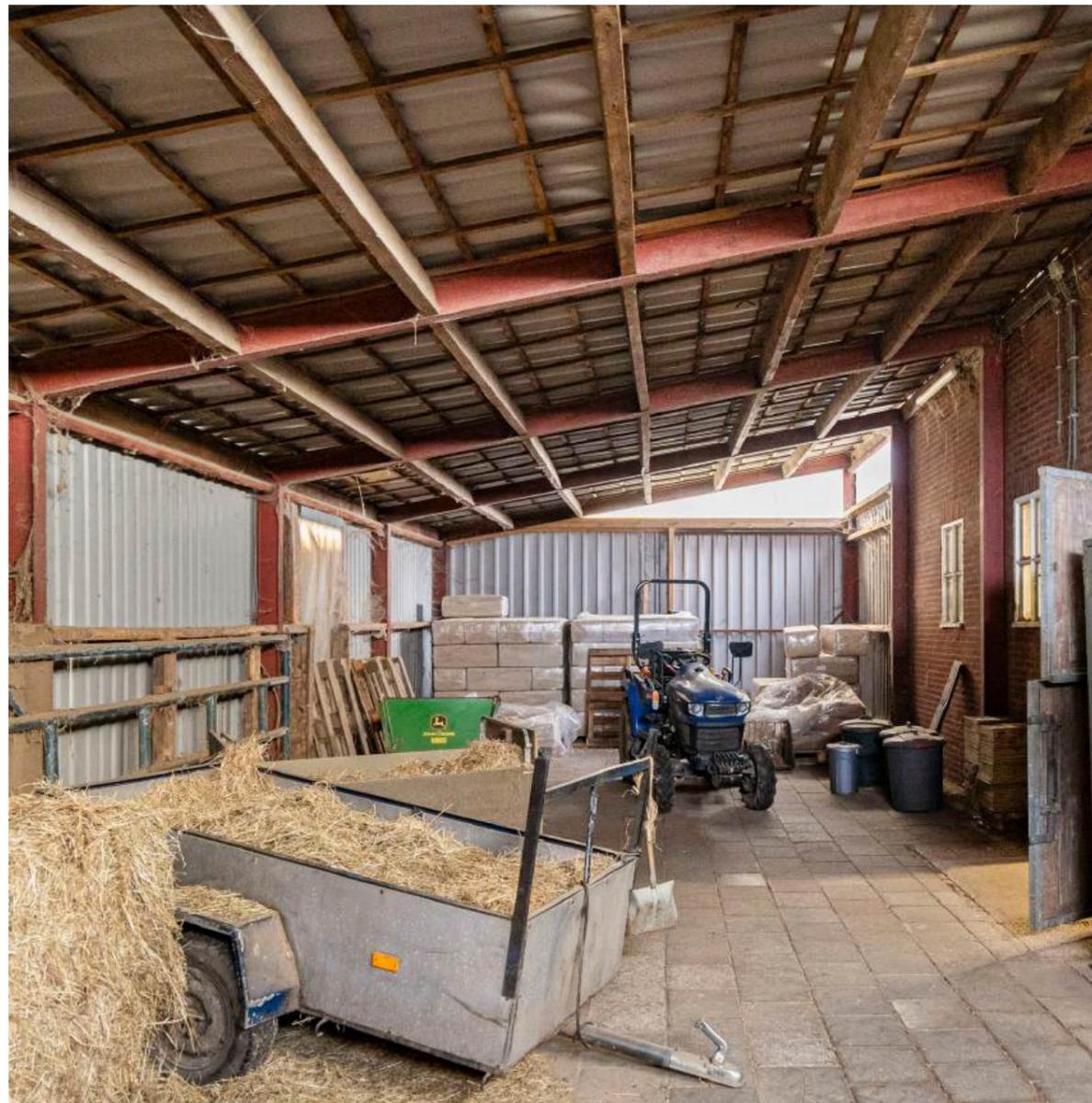


Hooi en stro opslag

Op het terrein achter de schuur en paardenstal 2 bevindt zich een hooi- en stro opslag. De stal is opgetrokken uit een metselwerk borstwering met damwand profielplaten, stalen spanten en houten gordingen en een zadeldak voorzien van dakpanprofiel platen. De stal is voorzien van een stoeptegels vloer.

Inloopstal en houten buitenstallen

In deze stal bevinden zich twee ruimtes waarvan 1 voor voeropslag en 1 box van ca. 4 x 10 m¹ en deze is uitermate geschikt om paarden te laten genieten van hun oude dag. Zij kunnen vrij in- en uitlopen en om de stal heen is meer dan voldoende ruimte. Verder zijn er nog 5 houten buitenstallen aanwezig.



Overige voorzieningen

Op het terrein zijn een buitenrijbaan, paddock/losgooi bak, longeercirkel, mestplaat, 4 paards stapmolen, diverse lichtmasten en diverse weides aanwezig.

De rijbak heeft een afmeting van 20 x 60 m¹, omheind met hardhouten afrastering en is voorzien van drainage en verlichting. Op het terrein is een eigen grondwaterput aanwezig, welke diverse aansluitpunten rondom de bak heeft.

De losgooi bak is eveneens voorzien van een hardhouten omheining.

Het perceel is voorzien van diverse weides met verharde paden. Alle weides zijn omheind met schrikdraad en hardhouten palen. De schrikdraad is op diverse plekken voorzien van paniekveren.

Een aantal weides zijn voorzien van automatische drinkbakken, verder zijn er diverse waterpunten bij de weides gesitueerd.

Het terrein is rondom geheel voorzien van hardhouten afrastering met kunststof palen.





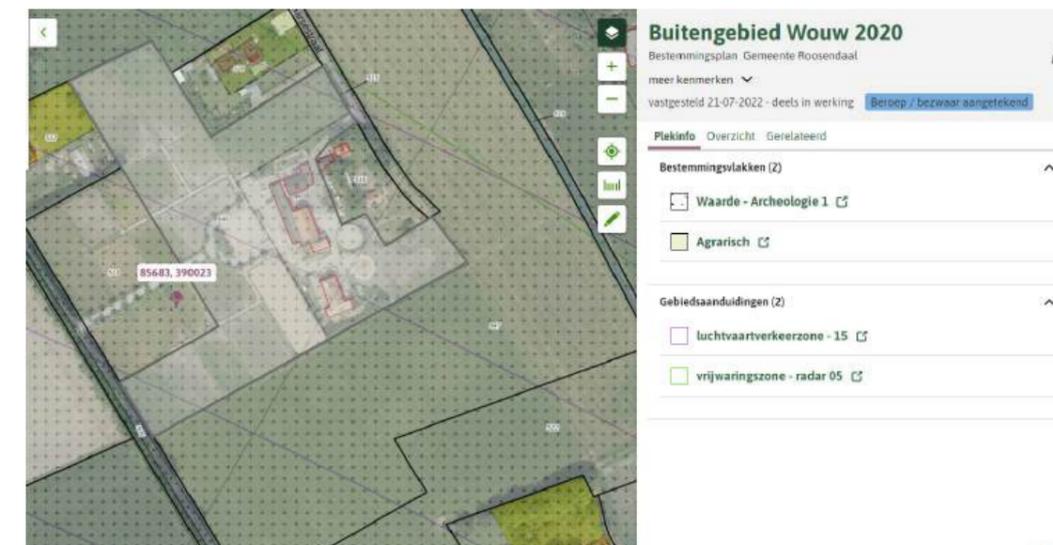
Bestemmingsplan informatie en vergunningen

Het object aan de Westelaarsestraat 42 heeft deels de bestemming Agrarisch met functieaanduiding paardenhouderij en deels de bestemming Waarde-Archeologie 1. Hieronder zijn o.a. de volgende gebruiksmogelijkheden toegestaan: Pensionstal, fok- en opfok, handelsstal etc. Alleen manege activiteiten zijn niet toegestaan.

Er is op locatie een milieuvergunning aanwezig voor het houden van 25 volwassen paarden. Deze vergunning is in 2018 afgegeven, er is derhalve geen NB-wetvergunning aanwezig. Alle huidige aanwezig gebouwen zijn vergund.

Binnen het bouwvlak is het tevens mogelijk een binnenrijhal te realiseren.

Het geheel zal leeg, ontruimd en vrij van huur worden opgeleverd. Overname pensionkanten is in overleg mogelijk.



Kadastrale informatie

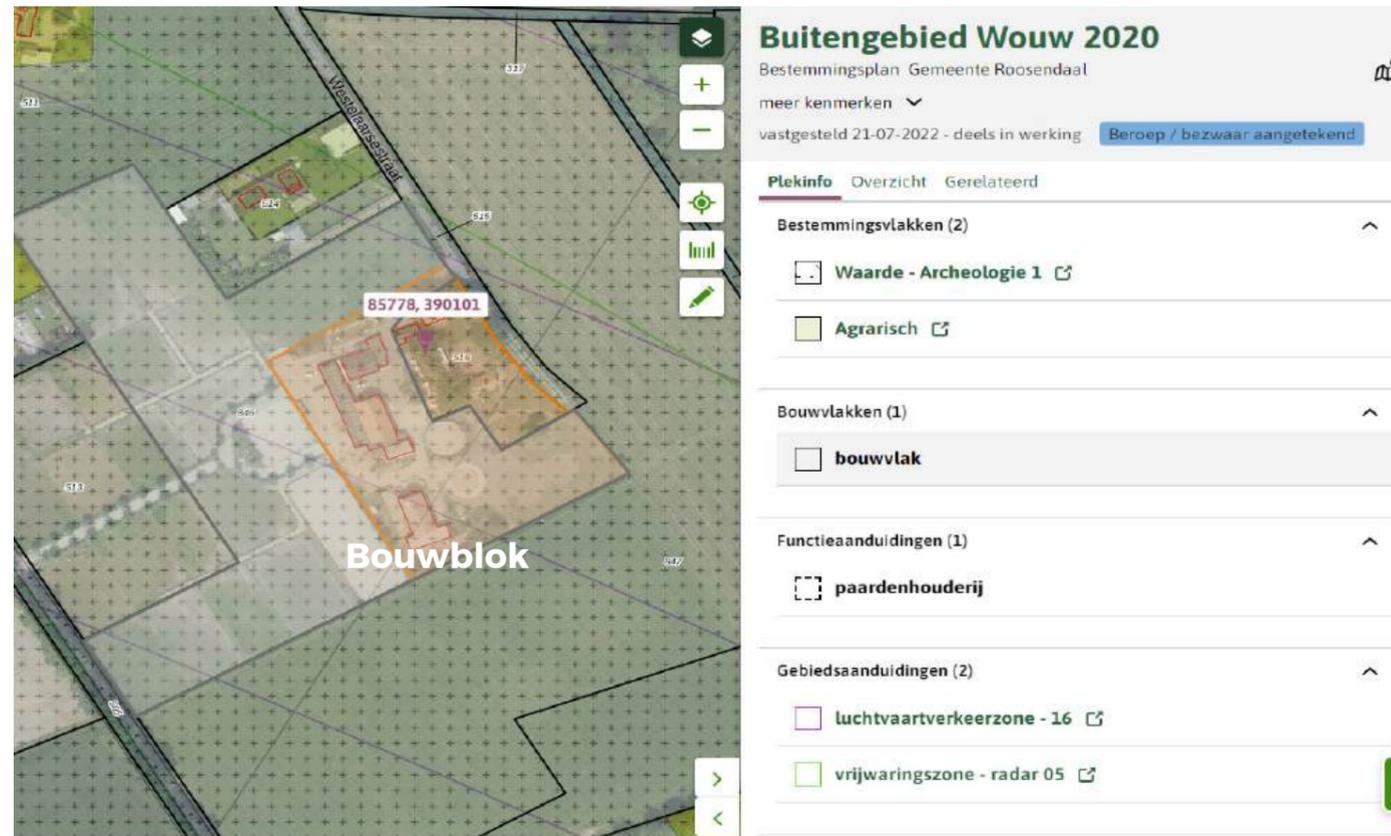
Het object is gelegen op een totale oppervlakte van circa 03.28.20 hectare grond.

Het perceel is belast met een jaarlijkse herinrichtingsrente van € 24,99 met als eindjaar 2026.

Het perceel wordt langs 2 zijdes ontsloten, de woningen/het privé gedeelte wordt ontsloten middels de Westelaarsestraat gelegen aan de noordzijde. Het bedrijfsgedeelte wordt ontsloten middels de Westelaarsestraat aan de westzijde van het perceel.

Het geheel beschikt over 3 huisnummers welke bij de BAG geregistreerd zijn. De opstallen behoren allen tot het bedrijfsmatige bestemmingsplan en de woning met huisnummer 42 betreft de bedrijfswoning. Het chalet met huisnummer 42A mag niet worden vergroot en kan bestemmingsplan technisch niet worden afgesplitst van de overige bebouwing.

Het perceel met nummer 846 is belast met een zakelijk recht als bedoeld onder artikel 5, lid 3, onder b, van de belemmeringen wet Privaatrecht door Brabant Water N.V. en Enexis Netbeheer B.V.



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

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (2)

- Waarde - Archeologie 1
- Agrarisch

Bouvlakken (1)

- bouvlak

Functieaanduidingen (1)

- paardenhouderij

Gebiedsaanduidingen (2)

- luchtvaartverkeerzone - 16
- vrijwaringszone - radar 05







Aanvullende informatie

Deze woonboerderij is bij uitstek geschikt om wonen-, werken, hobby en mantelzorg te combineren. Het houden van paarden en andere dieren, alsmede het creëren van bijvoorbeeld een Bed & Breakfast behoren tot de mogelijkheden.

Het paardenbedrijf beschikt over een water aansluiting, stroom aansluiting inclusief krachtstroom, glasvezel, gasaansluiting en het geheel is aangesloten op de persriolering.

Op het terrein zijn geen tanks of asbest meer aanwezig.

Vraagprijs: € 1.350.000,-
Oplevering in overleg

Nieuwsgierig geworden? Neem 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.