



## Rouwkuilenweg 23 Ysselsteyn

'Paardenhouderij met bouw mogelijkheden'

tekende vlakken zijn bij benadering

Een unieke kans, nabij de steden Venlo, Helmond, Eindhoven en maar 11 autominuten verwijderd van Peelbergen Equestrian Centre, ontplooit zich voor degenen die dromen van het verwezenlijken van een luxueuze paardenhouderij op een weergaloos functioneel terrein van bijna 6 hectare eigen grond, te bereiken met 3 opritten, volledig voorzien van de benodigde vergunningen voor het bouwen en verbouwen van een multifunctioneel paardencomplex voor maximaal 100 paarden met vijf appartementen.

**Perceel oppervlakte:** 58.920m<sup>2</sup>

**Woning inhoud:** 900m<sup>3</sup>

**Bouwvergunning voor:** 5 appartementen, binnenrijhal, buitenrijbaan, longeercirkels, loods en opslagruimte

Het houden van 100 volwassen paarden is toegestaan op deze locatie

Vraagprijs: € 1.400.000,- K.K.

SCAN



VIDEO



## Voorwoord

Pand & Paard Makelaardij is gespecialiseerd in de verkoop en aankoop van panden in Nederland en België die geschikt zijn of gemaakt kunnen worden voor het houden van één of meerdere paarden van de woonhuizen met paardenstal tot aan de hippische accommodaties.

Namens de verkoper danken wij u voor de getoonde belangstelling in dit 'PaardenPand'.

Alle in deze brochure vermelde informatie wordt strikt vrijblijvend door de verkoper en Pand & Paard Makelaardij verstrekt en dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De gegevens die u aantreft in deze brochure zijn zorgvuldig samengesteld. Toch is het mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid. Eventuele tekeningen geven globaal de situatie ter plaatse weer en aan opgegeven afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend. U heeft als aspirant-koper ook uw eigen onderzoeksplicht. Derhalve attenderen wij u erop dat u bepaalde zaken zelf dient te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen makelaar of een bouwkundige. Uiteraard kunt u ook diverse instanties daarvoor aanspreken zoals o.a. het Kadaster, de Gemeente, het Omgevingsloket, de Nutsbedrijven maar ook Bouwkundig adviesbureaus.

Behoudens de gemaakte afspraken zijn de standaardregels, zoals die voorkomen in de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis van toepassing bij het tot stand komen van een overeenkomst.

Achter in deze brochure hebben wij de verkoopvoorwaarden opgenomen.

Natuurlijk zijn zowel de verkoper als wij zeer benieuwd naar uw oordeel. Wij zouden het daarom zeer op prijs stellen om zo spoedig mogelijk een reactie, zowel positief als negatief, van u te mogen ontvangen.

***Pand & Paard Makelaardij***



PAND & PAARD MAKELAARDIJ



Dit magnifieke perceel herbergt niet alleen een schitterend woonhuis met een buitenzwembad en weelderige tuin, maar ook een overvloed aan binnenruimte, waaronder een riante entreehal, een uitgestrekte woonkamer, een heerlijke woonkeuken, een praktische bijkeuken, toiletruimtes, een badkamer, een handige wasruimte, een veelzijdige kantoorruimte en vier slaapkamers. Tevens is er vergunning verleend voor de uitbreiding met onder andere een binnenrijhal van 25 bij 65 meter, een buitenrijbaan van 20 bij 60 meter en de toevoeging van een ruime loods.





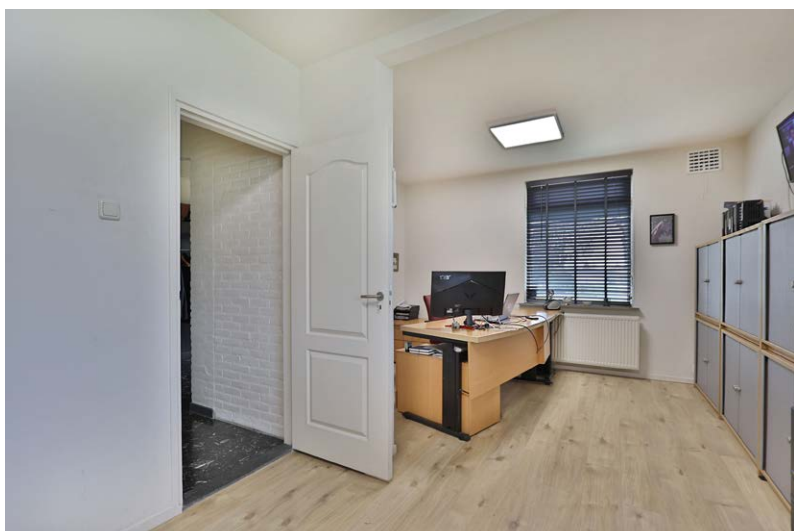
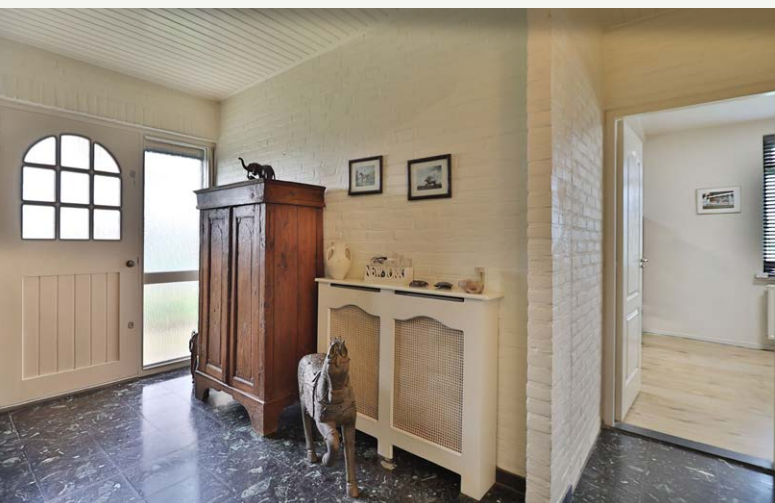
Aan de voorkant van het perceel zijn twee opritten aanwezig die zich elegant om de woning kronkelen, waarbij één van hen zich uitstrekt tot aan de loods. Gebouwd in 1967 en met zorg verbouwd in 1990, schittert deze woning met een verfijnde uitstraling, omhuld door isolerende beglazing, een geïsoleerd dak en een geïsoleerde vloer, waarvan een deel is voorzien van vloerverwarming. Het comfort wordt verzekerd door de recent geplaatste Nefit cv-ketel uit 2022, die garant staat voor warmwater en verwarming.





De kozijnen aan de voorzijde van de woning zijn voorzien van rolluiken, en het pannendak is opgebouwd uit isolatie en geglaazuurde pannen. Onder de vloer een kruipruimte met een bodemafluit, toegankelijk vanuit de kelder.

Betreed de woning via het verharde pad aan de voorzijde, waar de statige voordeur je verwelkomt in een wereld van elegantie. De entreehal, gekleed in een fraaie tegelvloer en voorzien van een praktische garderobe, vormt het portaal naar de diverse ruimtes.





De entreehal leidt naar een veelzijdige kantoorruimte die tevens dienst kan doen als riante slaapkamer. Een luxueuze badkamer, uitgerust met een heerlijk ligbad, verkwikkende inloopdouche, toilet, smaakvol wastafelmeubel en een verfijnde inbouwkast, biedt een toevluchtsoord van ontspanning.





De riante doorzonwoonkamer is voorzien van een erker met zicht op de voor- en achterzijde van het perceel en is voorzien van een eet- en zitgedeelte.  
Via de dubbele buitendeur is het overdekte buitenterras te bereiken van waaruit een schitterend zicht over de landerijen ontstaat.  
De tegelvloeren in de woonkamer en woonkeuken zijn voorzien van vloerverwarming.





Verder op de begane grond ontdek je een handige wasruimte, een droge kelder voor extra opslagruimte en een ruime woonkeuken, waar gastronomische avonturen tot leven komen. Deze keuken, compleet met een keuken in L-opstelling, prunkt met een glanzende rvs-afzuigkap, een vorstelijk 6-pits fornuis, een verleidelijke oven, inbouw vaatwasser, inbouw magnetron, koelkast, een spoelbak en een majestueus granieten keukenblad met spatwand.







Vanuit de keuken wordt het portaal bereikt, dat naast een doorgang naar buiten, ook toegang biedt tot een royale bijkeuken. Hier vinden we een toilet met fontein, een praktische inbouwkast, de meterkast en een vaste trap naar de eerste verdieping. De bijkeuken, gekenmerkt door een schuifkast over de volledige breedte en een fraaie tegelvloer, herbergt tevens een keukenblok met spoelbak.



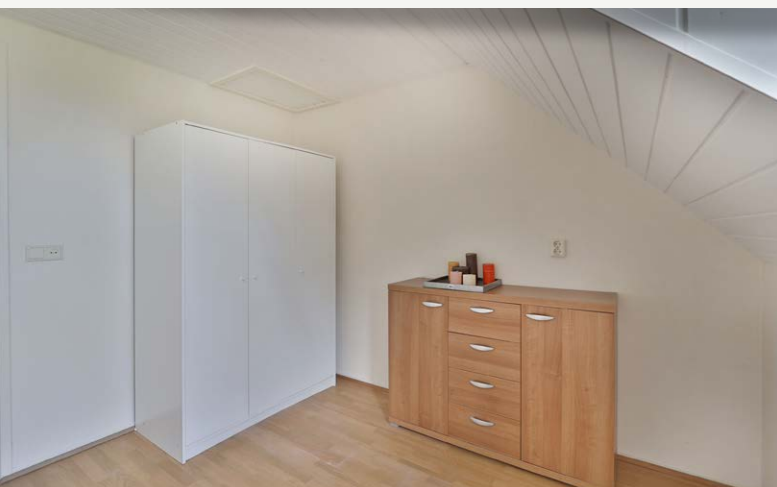


Betreed de ruime eerste verdieping via de vaste houten trap, waar de praktische overloop zich ontvouwt als het hart van de bovenste etage. Hier komen vier degelijke slaapkamers, een toilet met fonteintje, een royale bergruimte en een stookruimte harmonieus samen.





De majestueuze masterbedroom, met uitzicht op het uitgestrekte weiland, bezit een kastenwand die de volledige breedte van de kamer omarmt, waardoor een oase van opbergruimte wordt gecreëerd. Terwijl Slaapkamer I wordt omarmd door twee verfijnde inbouwkasten, verwelkomt Slaapkamer II de gasten met een sierlijke dakkapel en een toegangsluik naar de bergzolder.





De woning, gelegen op een terp, wordt omringd door een weelderig aangelegde tuin, waarachter een verhard overdekt terras lonkt, bereikbaar vanuit zowel de woonkamer als het portaal aan de achterzijde van de woning. Aan de rechterzijde van de woning schittert een verleidelijk buitenzwembad, dat uitnodigt tot verfrissende duiken op zonnige dagen. Gelegen aan een serene weg, biedt deze woning een idyllische leefomgeving met rust en privacy samen met de paarden.



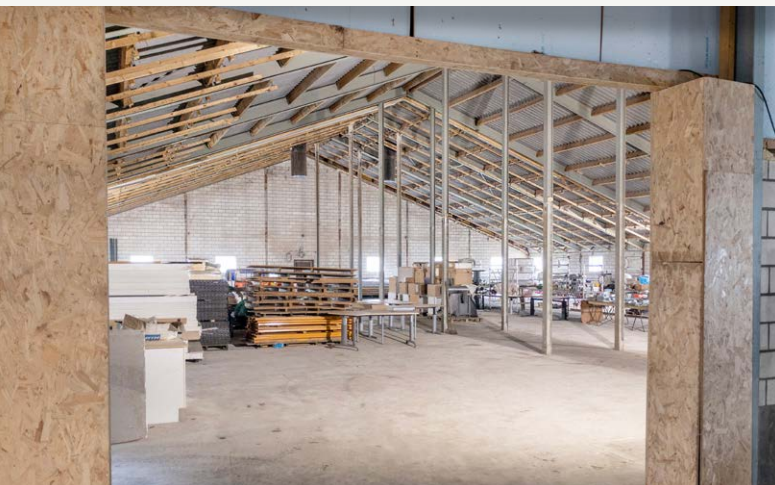


Op het huidige perceel staan een 2-tal loodsen. De aan de noordkant gesitueerde loods heeft een oppervlakte van ca. 1.500m<sup>2</sup> en is omgeven door een gebroken puin bedding verharding, die zorgvuldig tot een diepte van 1,5 meter is afgegraven. Deze loods onthult een gloednieuwe, glad gevulderde betonvloer, voorzien van vloerverwarming/ mogelijkheid tot koeling met 4 groepen, om elke vierkante meter te omarmen met comfort op de koude en warme dagen.





Een kruipruimte biedt niet alleen toegang tot de essentiële onderhoudsinfrastructuur, maar belichaamt ook de toekomstige flexibiliteit en aanpassingsvermogen. De betonvloer voor de stallen is met zorg opgeruimd, waardoor een veilige en comfortabele omgeving wordt gecreëerd voor de nobele viervoeters die hier zullen verblijven. De tweede loods is gesitueerd op de westzijde van het perceel en bestaat uit de kapschuur gedicht met damwandprofiel voorzien van schuifwand aan de voorzijde. Deze loods heeft een betonvloer en een oppervlakte van ca. 150m<sup>2</sup>.





Verder loopt er aan de noordzijde van het perceel een zandweg die gebruikt kan worden om tevens de achterliggende weides te bereiken op 3 verschillende punten.

Op het perceel van bijna 6 hectare grond ligt een riant bouwvlak aan de oostkant van het perceel van ca. 2 hectare. Naast de bestaande loods is er een vergunning aanwezig voor het bijbouwen van: een binnenrijhal (25x65m.), een buitenrijbaan (20x60m.), opslagruimte tussen de loods en de te realiseren binnenrijhal, longeercirkels, een loods (25x15m.) en 5-tal appartementen aan de voorzijde van de bestaande loods.



\*ingetekende vlakken zijn bij benadering



## **Bijzonderheden**

- Riante woning
- Buiten zwembad
- 4 slaapkamers, meer mogelijk
- Ruim perceel van bijna 6 hectare met 2 hectare bouwvlak
- Asbestvrije loods
- Vergunning voor het houden van 100 volwassen paarden
- Vergunning voor het bouwen, verbouwen van een paardenhouderij
- Perfecte ligging voor de paardenliefhebber
- 5-tal appartementen vergund met eigen huisnummer

In overleg kunnen de bouwtekeningen worden ingezien voor verdere informatie.







Kadastrale aanduiding: Gemeente Venray, sectie: N, perceel: 2839, 2838 en 1431 omvang: 58.920m<sup>2</sup>

Bestemming:  
Enkelbestemming Agrarisch, functie aanduiding: agrarisch bedrijf





## Verkoopvoorwaarden

- Verantwoording** Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit pand, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.
- Uitnodiging** Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit pand dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.
- Details** Een verkoop komt alleen dan tot stand, wanneer niet alleen over de hoofdzaken (koopsom e.d.), maar ook over de details (zoals datum van levering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt.
- Koopakte** Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.
- Voorbehoud** Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er vanuitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.
- Plattegronden** Eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief.
- Gunning** Verkoper behoudt zich het recht voor het pand te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.
- Bestemming** Bestemming en vergunning dienen altijd door koper te worden gecontroleerd bij de Gemeente.





## PAND & PAARD MAKELAARDIJ

Gespecialiseerd in PaardenPanden

Pand & Paard Makelaardij is gespecialiseerd in de aankoop, verkoop en het taxeren van PaardenPanden. Van een woonhuis met enkele paardenstallen tot aan de hippische accommodatie. Voor zowel de hobbymatige paardenliefhebber als de hippische ondernemer.

Wij treden in Nederland en België op als enige makelaar die enkel en alleen in het onroerend goed binnen het paardensegment werkt. Daar waar ook ons netwerk ligt.

Verantwoordelijkheid: aan deze brochure is de meeste zorg besteed. De ervaring leert dat fouten niet altijd zijn te voorkomen. Daarom kan geen verantwoordelijkheid worden aanvaard door eventuele onvoorziene gevolgen, veroorzaakt door tekst-/ of fotofouten. Artikelen uit deze brochure mogen niet zonder toestemming worden overgenomen.