

StaalMakelaars



**Hippische accommodatie met binnenrijhal
De Langeweg 7a te Zevenbergen**



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.



“Hoogwaardig
afgewerkte paarden-
houderij op een
royaal
perceel”





De paardenhouderij

Een compleet gerenoveerd paardencomplex!

Deze prachtige accommodatie is ontworpen om zowel u als uw paarden van alle gemakken te voorzien. Het complex beschikt momenteel over 10 ruime paardenboxen welke uit te breiden zijn naar 20 en biedt tevens voldoende opslagruimte, wat deze locatie ideaal maakt voor uw professionele paardenhouderij. Het bedrijf is praktisch en compact opgezet.

Daarnaast zijn er uitstekende trainingsfaciliteiten, waaronder:

- Een binnenpiste;
- Een buitenpiste;
- Een trainingsmolen;
- Een overdekte paddocks/longeercirkel.

De weides en diverse overdekte paddocks bieden uw paarden de perfecte omgeving om vrij te grazen en te bewegen het hele jaar rond. Deze locatie is bovendien momenteel ook in gebruik als wedstrijdaccommodatie voor dressuurwedstrijden.

Het bedrijf is gelegen op een royaal perceel van 2.46.00 hectare.

Kortom, een unieke kans voor elke paardenliefhebber!



Locatie en ligging

De paardenhouderij aan de Langeweg 7a te Zevenbergen is gelegen in het landelijke buitengebied van het Noord-Brabantse dorp Zevenbergen. Omringd door een uitgestrekt agrarisch landschap en gelegen aan de N285 maakt de locatie perfect te ontsluiten. Het is een ideale plek voor wie op zoek is naar een combinatie van wonen, werken en goede verbindingen met de randstad.

De uitgebreide voorzieningen van Zevenbergen zijn binnen enkele minuten met de auto bereikbaar. De aanleg van de nieuwe rondweg staat op punt van beginnen, wat de bereikbaarheid nog meer verbeterd. Daarnaast ligt deze locatie centraal ten opzichte van steden zoals Breda, Etten-Leur en Dordrecht. Binnen 5 minuten bereikt u de A17 welke in directe verbinding staat met de A16 en de A59 wat zorgt voor een uitstekende verbinding met omliggende steden en regio's. Zo bent u in 20 minuten in Breda, 40 minuten in Rotterdam en 45 minuten in Antwerpen. Het treinstation van Zevenbergen is eveneens binnen 5 minuten bereikbaar.

De omgeving biedt tevens volop mogelijkheden voor ontspanning in de natuur. Met de Biesbosch en het Hollands Diep in de achtertuin heeft u een veelzijdig aanbod aan buitenactiviteiten binnen handbereik, zoals wandelen, fietsen en varen.



Oppervlakte
02.46.00 ha

Vergunning:
20 paarden





**Inhoud:
1.081m³**

**Woonopp.:
229 m²**

**Energielabel:
A+**



Bouwconstructie en voorzieningen

De woning is gebouwd rond 2010 en biedt een luxe en ruime leefomgeving. De woning is opgetrokken in een traditionele bouwstijl, volledig onderheid en verder opgetrokken uit metselwerk spouwmuren, een betonnen begane grond welke is voorzien van comfortabele vloerverwarming, betonnen eerste verdiepingsvloer, houten tweede verdiepingsvloer en de woning is volledig geïsoleerd. Het zadeldak is eveneens geïsoleerd en is bedekt met geglazuurde dakpannen. De woning is voorzien van houten buitenkozijnen met dubbele beglazing. De buitenzijde van de woning is in 2024 geheel geschilderd. De woning is gebouwd door Groothuis Bouw en volledig uitgevoerd in de door hen gebruikelijke bouwconstructie.

Met een woonoppervlakte van circa 229 m² en een inhoud van circa 1.081 m³ (inclusief aanpandige garage) biedt deze woning voldoende ruimte voor comfortabel wonen in een landelijke- en agrarische omgeving. Het terrein en de woning zijn volledig omheind en voorzien van diverse voorzieningen, zoals een waterontharder, diverse camera's, alarmsysteem, elektrische toegangspoort en laserbeveiliging, welke ook losgebroke paarden signaleert.





Indeling

Begane grond

De begane grond is voorzien van een entree met open vide, woonkamer, een open woonkeuken met eetkamer, slaapkamer met ensuite badkamer, serre, bijkeuken en een aanpandige garage.

Entree

Bij binnenkomst in deze woning wordt u verwelkomd door een ruime open entree. Deze ruimte is afgewerkt met een plavuizen vloer, spachtelputz wanden en stucwerk als plafondafwerking. De entree geeft toegang tot de slaapkamer op de begane grond, een los toilet, de woonkamer en middels een vaste trap tot de bovenverdieping.

Losse toilet

Het losse toilet is volledig betegeld en beschikt over een hangend closet, een fonteintje en mechanische ventilatie.





Woonkamer

Vanuit de royale entree stap je de L-vormige woonkamer binnen. Een stijlvolle ruimte die direct klasse uitstraalt. De vloer is voorzien van een tijdloze en moderne plavuizen vloer. De wanden zijn afgewerkt met fijn spachtelputz, wat zorgt voor een subtiele structuur en een eigentijdse uitstraling. Het stucwerkplafond maakt het geheel helemaal af, met een perfect gladde afwerking die de ruimte een open en ruimtelijk gevoel geeft.

Door de vele raampartijen zorgt dit voor natuurlijk lichtinval, waardoor de ruimte nog ruimer aanvoelt.

Vanuit de woonkamer zijn de serre, keuken en eetkamer toegankelijk.





Open woonkeuken met eetkamer

De open woonkeuken is een prachtige combinatie van functionaliteit en stijl. Het keukenblok bestaat uit diverse onderdelen waaronder een kookeiland en een keukenblok. Hier vindt u alle benodigde apparatuur, waaronder een inductie kookplaat (Bosch), afzuigkap, vaatwasser en een combimagnetron van het gerenommeerde merk Bauknecht. De keuken is afgewerkt met een hardstenen werkblad. De afwerking van de keuken sluit perfect aan bij de rest van de woning. De vloer is afgewerkt met plavuizen en de wanden zijn afgewerkt met fijn spachtelputz. Het plafond is afgewerkt met stucwerk.

Dankzij het open karakter van de keuken vormt deze een natuurlijke verbinding met de eetkamer, welke rondom voorzien is van raampartijen voor direct verbinding met de tuin, de hippische faciliteiten en voldoende daglicht. Via de schuifpui in de keuken heeft u directe toegang tot de serre. Dit biedt niet alleen extra lichtinval, maar ook een heerlijke overgang tussen binnen en buiten.

De keuken geeft tevens toegang tot de bijkeuken.





Bijkeuken

De functionele bijkeuken is voorzien van een koelkast, vriezer en witgoed aansluitingen. De bijkeuken is afgewerkt middels een plavuizen vloer, tegelwerk wandafwerking en stucwerk plafond. De bijkeuken geeft toegang tot de garage en een loopdeur naar buiten.



Garage

De garage is afgewerkt middels een plavuizen vloer en fijne spachtelputz wanden en plafond. De garage is voorzien van een wasbak en tevens bevindt zich hier de waterontharder.

De garage is toegankelijk middels een overheadgaragedeur vanaf de voorzijde van de woning.



Slaapkamer met ensuite badkamer

De royale slaapkamer op de begane grond biedt veel ruimte en comfort. De slaapkamer is afgewerkt met een plavuizen vloer met elektrische vloerverwarming, spachtelputz wanden en stucwerk plafondafwerking. De slaapkamer is tevens voorzien van een airco.

Via de slaapkamer is er toegang tot de ensuite badkamer, welke volledig is getegeld en voorzien is van een dubbele wastafel, inloopdouche en natuurlijke en mechanische ventilatie.





Eerste verdieping

De vaste trap in de hal brengt u naar de overloop op de eerste verdieping, waar zich drie slaapkamers, een badkamer en een los toilet bevinden. De slaapkamer aan de oostzijde van de woning is gemakkelijk te splitsen in twee slaapkamers. Mocht er behoefte zijn aan vier slaapkamers op de eerste verdieping: in de bouw van de woning en met het plaatsen van de kozijnen is hier reeds rekening mee gehouden.

Slaapkamers

De drie slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloeren en zijn afgewerkt met fijne spachtelputz wand- en plafondafwerking. Alle slaapkamers zijn voorzien van radiatoren.





Badkamer

De badkamer beschikt over een vloer met elektrische vloerverwarming en is ingericht met een ligbad, douche, dubbele wastafel en een handdoek radiator. De tegelwanden en vloer geven de ruimte een frisse, moderne uitstraling. De badkamer beschikt over zowel natuurlijke als mechanische ventilatie.

Los toilet

Het losse toilet is volledig betegeld en beschikt over een hangend closet.







Tuin

Vanuit de bijkeuken, de garage en de serre heeft u directe toegang tot de tuin met een ruim verhoogd terras aan de achterzijde.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een mix van bestrating en gazon. Hier vindt u een betegeld terras en de sierlijke oprit met beukenhaag zorgt voor een charmante uitstraling en voldoende parkeergelegenheid.

Vanuit het terras heeft u direct zicht op de buitenrijbaan, de weides en de overige hippische faciliteiten, zodat u altijd in verbinding staat met de paarden.







Paardenhouderij

De paardenhouderij aan De Langeweg 7a te Zevenbergen bestaat uit meerdere bedrijfsgebouwen en voorzieningen, die naadloos aansluiten bij de behoeften van zowel paard als eigenaar.

Paardenstal

Achter de woning bevindt zich de schuur met paardenstal. De schuur dateert uit 1972 en is gerenoveerd in 2016. De aangebouwde stal dateert uit 2010. Het gebouw heeft een traditionele uitstraling en is opgetrokken in een gedegen bouwconstructie bestaande uit metselwerk spouwmuren met kunststof afwerkingsdetails. De dakconstructie, bestaande uit houten spanten en houten gordingen, is geïsoleerd, heeft asbestvrije golfplaten en is voorzien van lichtplaten, welke zorgen voor veel natuurlijk lichtinval. Het hoofdgebouw is voorzien van 4 ruime boxen (2 boxen van 4x4 meter en 2 boxen van 4x3meter), een wasplaats voorzien van warm- en koud water, een pantry, voeropslag en LEDverlichting. Aangrenzend aan het hoofdgebouw bevindt zich een geïsoleerde aanbouw (paardenstal) en deze is voorzien van 6 extra boxen (5 boxen van 3x3 meter en 1 box van 4x3 meter), 2 wasplaatsen voorzien van koud en warm water, solarium (2018) en centrale afzuiginstallatie. In het hoofdgebouw is uitbreiding in het aantal boxen mogelijk.







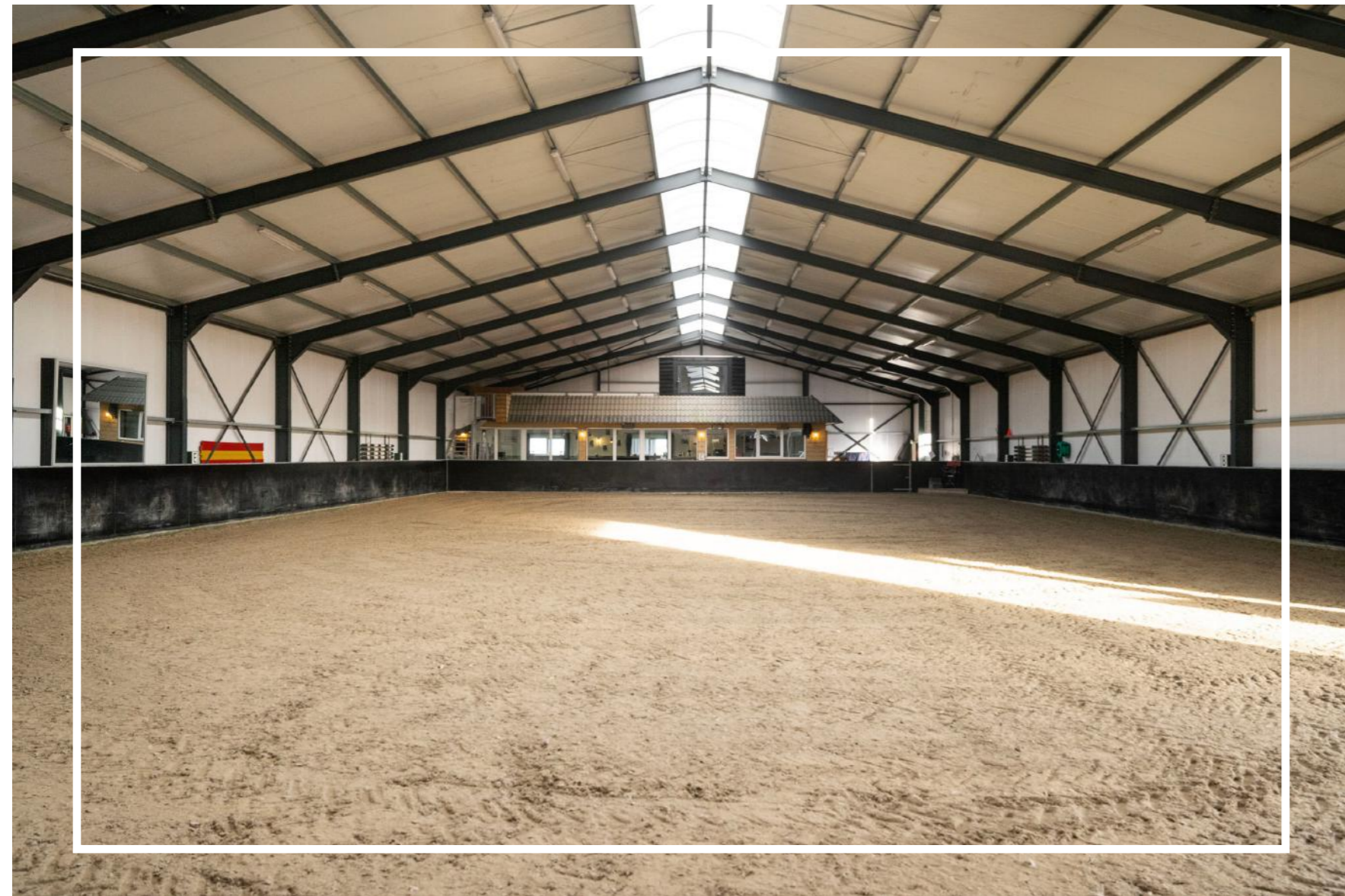
Rijhal

De rijhal, gelegen aan de achterzijde van het perceel, is praktisch ingedeeld en biedt een veelzijdige faciliteit voor de paardensportliefhebbers. De hal is volledig geïsoleerd, opgetrokken uit stalen spanten en stalen gordingen. De hal is ingedeeld met een rijbak, kantine en tevens een aanpandige stroloods, welke in 2018 is gerealiseerd. De rijhal (2012) beschikt over een binnenbak van 20x40 meter en is uitgerust met een hoogwaardige Zorgdrager bodem uit hetzelfde bouwjaar. De rijhal is voorzien van een lichtkoepel en spiegels, wat bijdraagt aan een comfortabele en functionele trainingsomgeving. Op de binnenrijbaan na is alles voorzien van LED verlichting. Daarnaast zijn er installaties aanwezig om de rijbak effectief te beregenen, wat zorgt voor een fijne bodem. Op de rijhal zijn circa 60 zonnepanelen gesitueerd, bouwjaar 2013.

Kantine

De kantine ligt aangrenzend met de binnenbak en is voorzien van een elektrische kachel (2023). In 2022 is de kantine voorzien van volledige elektrische verwarming en verder ingericht met een keuken met vaatwasser, combi oven/magnetron en koelkast. In de kantine is er tevens een bar gerealiseerd, deze is voorzien met een tap, koelkast en spoelbak. Verder is de kantine voorzien van kunststof kozijnen en een beamer. Door de aanwezige schuifpui is de kantine geheel af te sluiten van de binnenrijhal. Boven de kantine is een juryruimte gesitueerd.







Hooi- en stro opslag

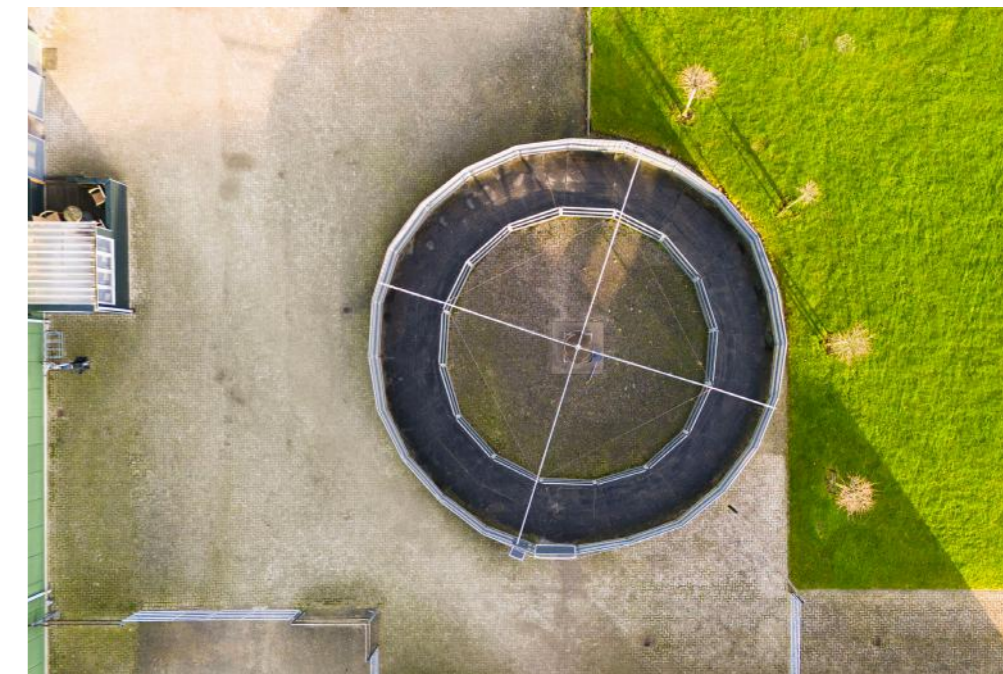
In 2018 is het rompgebouw van de rijhal verlengd ten behoeve van een losse hooi- en stro loods. Deze loods is toegankelijk middels een overheaddeur aan de voorzijde.

Stapmolen

De functionele stapmolen, gebouwd in 2010, is uitgerust met duurzame rubberen matten als ondervloer. Daarnaast is de stapmolen voorzien van schrikdraad voorziening, waardoor hij eenvoudig en efficiënt te gebruiken is.

Overdekte paddocks

De overdekte paddocks, recentelijk aangelegd in 2023, bieden een ideale beschutte omgeving voor uw paarden. Direct naast de paddocks bevindt zich een overdekte longeercirkel, wat het geheel compleet maakt voor veelzijdige trainingsmogelijkheden in alle weersomstandigheden. De overkapping is opgetrokken uit stalen spanten en stalen gordingen en open aan alle wanden.









Buitenbak

De buitenbak is 20 bij 60 meter en is uitgerust met een gedraineerde Zorgdrager bodem uit 2010. Dankzij de vernieuwde LED-verlichting is het mogelijk om zowel 's avonds als in de winter comfortabel te trainen.

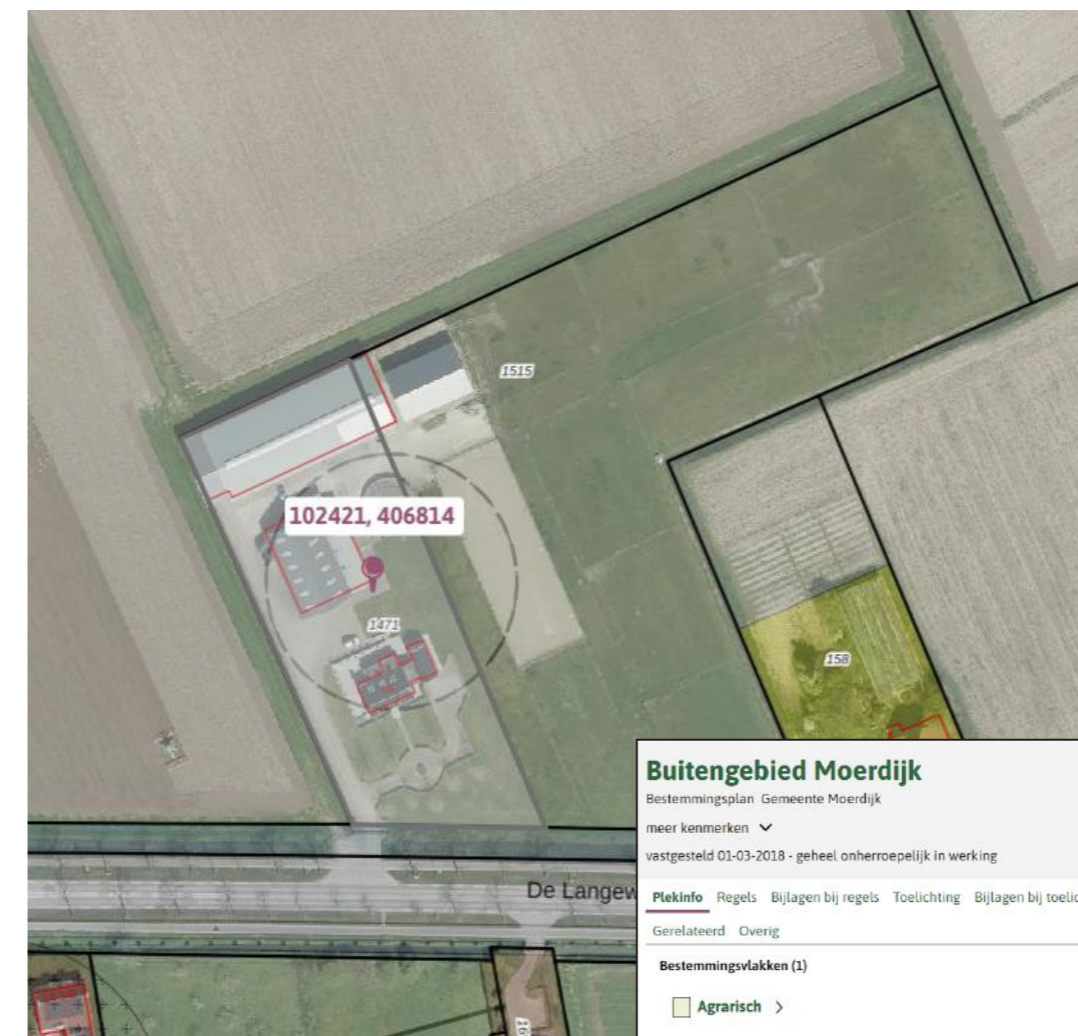


Weilanden

De paardenhouderij beschikt over circa 1.42.50 hectare weides buiten het bouw-blok met gebouwen, 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.

Er zijn meerdere weilanden gecreëerd. Alle weilanden zijn omheind met houten palen en schrikdraad en elke weide beschikt over een automatische drinkbak.

Alle weides zijn eveneens voorzien van drainage. De weides kunnen uit oppervlakte water beregend worden.



Buitengebied Moerdijk
Bestemmingsplan Gemeente Moerdijk
meer kenmerken ▾
vastgesteld 01-03-2018 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (1)

- Agrarisch >

Bouwaanduidingen (1)

- specifieke bouwaanduiding - bouwstede >

Functieaanduidingen (1)

- paardenhouderij >

Bestemmingsplan en vergunningen

Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' met een functieaanduiding 'Paardenhouderij'. Onder een paardenhouderij wordt verstaan: een bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht, gericht op het voortbrengen, africhten, trainen, verhandelen en stallen van paarden. Dit betreft géén manege. Het is momenteel in gebruik als paardenfokkerij en fouragehandel.

Op dit object bevindt zich geen bouwblok, maar een zogenaamde bouwstede. Dit is een aaneengesloten oppervlakte in en rondom de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwstede', waarbinnen een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing en verhardingen zijn toegestaan. De oppervlakte van de bouwstede mag niet meer bedragen dan 1,5 hectare. Momenteel is circa 7.500 m² bebouwd, wat flexibiliteit biedt voor verdere uitbreiding en ontwikkeling.

De bestemmingsplannen en bijbehorende regels zijn te raadplegen via de overheidswebsite: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Er is een milieuvergunning afgegeven voor het houden van maximaal 20 volwassen paarden (> 3 jaar).

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





**Woonhuis
Begane grond**



**Woonhuis
Eerste verdieping**



Unieke kenmerken:

- Hoogwaardig afgewerkt en instapklaar;
- Nieuwbouw en renovatie sinds 2010;
- Zeer goede staat van onderhoud;
- Buitenzijde woning in 2024 geheel geschilderd;
- Veelzijdig in gebruik en multifunctioneel;
- Uitbreidingsmogelijkheden paardenboxen;
- Binnen- en buitenrijbaan;
- Kantine in 2022 voorzien van volledige elektrische verwarming;
- Vergunning voor 20 paarden (>3 jaar):
- Alle watervoorzieningen zijn aangesloten op de waterontharder, ook de drinkwaterbakken van de paarden;
- Het terrein is volledig omheind en voorzien van een elektrische toegangspoort;
- Het terrein is voorzien van 7 camera's, een traditionele alarminstallatie en laserbeveiliging op het terrein, waardoor bewegingen kunnen worden gedetecteerd. Ook uitgebroken paarden kunnen hiermee worden opgepikt;
- 10 boxen aanwezig, maar uitbreiding naar 20 mogelijk.





Aanvullende Informatie

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

Vraagprijs en oplevering

Vraagprijs: 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.