



Ettenseweg 9
Sprundel





Ettenseweg 9, Sprundel

Deze keurig onderhouden vrijstaande bedrijfswoning met royale aangebouwde loods en diverse (paarden) weides is gelegen op een perceel van ca 1,8 hectare op een mooie en landelijke locatie in het buitengebied van Sprundel. In de achtertuin geniet je van het fantastische vrije uitzicht over de uitgestrekte weides en landerijen. Een heerlijk locatie waar je het échte buiten leven ervaart!

De woning heeft op dit moment een bedrijfsbestemming met functie aanduidingen 'specifieke vorm van hovenier' en 'bedrijfswoning'. Er is reeds een principeverzoek ingediend met het verzoek de bestemming te wijzigen naar "wonen" zodat op deze locatie particuliere bewoning is toegestaan.

De aanwezige ruime loods is ingericht met een werkplaats, kantoorruimte, toiletruimte, berging en kantine en is dus ideaal voor de hobby-/klusliefhebber, de professionele hovenier en/of kantoor praktijk aan huis!

Nieuwsgierig naar de mogelijkheden? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

BEGANE GROND

De entree/hal geeft toegang tot de toiletruimte, meterkast, trapkast, woonkamer, keuken en vaste trap naar de eerste verdieping.

Afwerking: tegelvloer, schoon metselwerk wanden en een MDF plafond.

Meterkast: 10 groepen en 2 krachtstroomgroepen.

De toiletruimte is uitgerust met een toilet en fonteintje.

Afwerking: tegelvloer, Tegelwanden en MDF plafond.

De ruime woonkamer verwelkomt je met een royale zithoek, compleet met een gezellige inzethaard voor knusse avonden en een eetgedeelte. Grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijke lichtinval. Deze ruimte geeft via een loopdeur toegang tot de keuken.

Afwerking: tegelvloer, schoon metselwerk wanden en een systeem plafond met spotverlichting.

De ruime leefkeuken in hoekopstelling is uitgerust met een granieten werkblad, spoelbak, keramische kookplaat, afzuigkap in schouw, combimagnetron, koelkast, vaatwasser en voldoende kastruimte voor al jouw kookbehoeften.

Afwerking: tegelvloer, deels schoon metselwerk wanden en Agnes plafondplaten met spotverlichting.

Via de keuken bereik je de achter entree, die toegang biedt tot de achtertuin, de bijkeuken en de garage. Deze ruimte beschikt over een bergkast.

Afwerking: tegelvloer, spachtelputz wanden en stucwerk plafond.

De zeer functionele bijkeuken is voorzien van de aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals een vaste kast met daarin de CV installatie, de Nefit Trendline (2022)

Afwerking: tegelvloer, spachtelputz wanden en stucwerk plafond.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EERSTE VERDIEPING

Overloop met dakkapel geeft toegang tot vier slaapkamers, de badkamer.

Afwerking: vloerbedekking, wanden van schoon metselwerk en een kunststof delen plafond.

Slaapkamer 1 is uitgerust met een dakkapel.

Afwerking: vloerbedekking met deels behangen en deels spachtelputz wanden.

Het plafond is afgewerkt met kunststof delen.

Slaapkamer 2 is voorzien van een vlizoluik die toegang geeft tot de bergzolder

Afwerking: laminaatvloer met deels behangen en deels spachtelputz wanden.

Het plafond is afgewerkt met kunststof delen. .

Slaapkamer 3 is uitgerust met een dakkapel.

Afwerking: vloerbedekking met deels stucwerk en deels spachtelputz wanden.

Het plafond is afgewerkt met kunststof delen.

Slaapkamer 4

Afwerking: laminaatvloer met deels behangen en deels spachtelputz wanden.

Het plafond is afgewerkt met kunststof delen.

De ruime badkamer met dakkapel is uitgerust met een ligbad, douche, badkamer meubel met wastafel, een toilet en radiator.

Afwerking: tegelvloer, wandtegels en een plafond met aluminiumdelen voorzien van spotverlichting.





Schalk Makelaardij



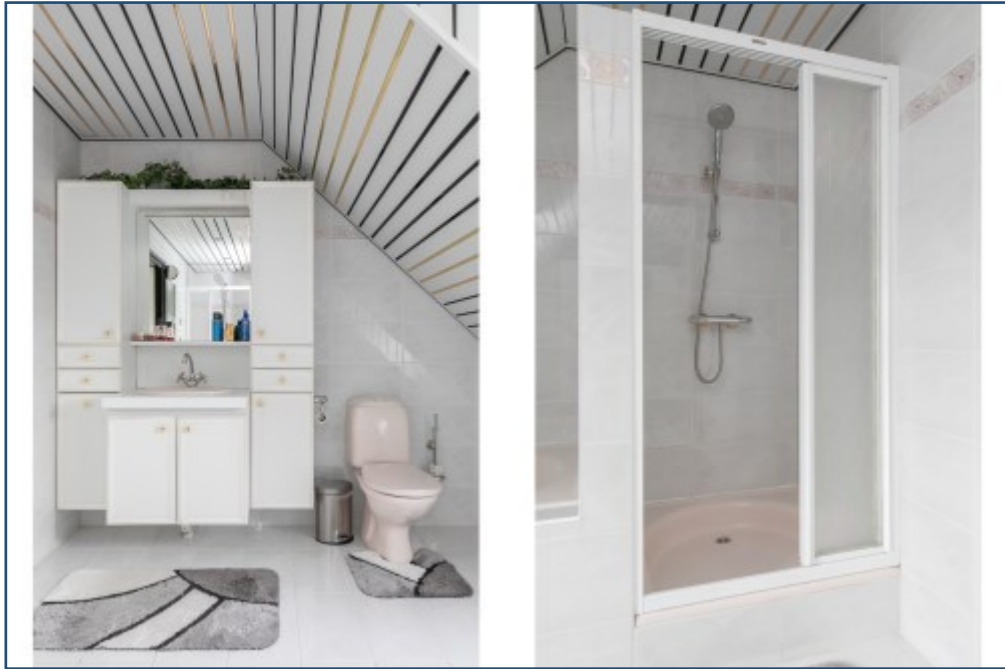
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Keurig onderhouden tuin rondom de woning

De woning is aan de voorzijde bereikbaar via een royale oprit die wordt afgesloten met een hekwerk met poort. De oprit biedt volop parkeergelegenheid aan meerdere en grote voertuigen. Zowel aan de rechter als linkerzijde zijn nog een tweetal extra toegangspoorten gerealiseerd die toegang bieden tot de (paarden) weides, buitenrijbak en paardenstallen die ter overname zijn.

In de achtertuin vind je een oase van rust en ontspanning. Het terras onder de overkapping is een ideale plek om te genieten van het fantastische vrije uitzicht over de uitgestrekte weides en landerijen, terwijl kinderen veilig kunnen spelen in de ruime tuin. Ook via de achtertuin heb je toegang tot de (paarden) weides, buitenrijbaan en paardenstallen. Zowel de tuin als de buitenrijbaan zijn voorzien van een volledig geautomatiseerd beregeningsstelsel, wat zorgt voor gemak en efficiëntie bij het onderhoud. Je ervaart hier het échte buitenleven!



EXTERIEUR

Inpandige garage

Opgetrokken met baksteen (spouw) en toegankelijk via de achterentree en vanaf de voorzijde via een elektrisch bedienbare kunststof sectionaal deur. De ruimte is cv-verwarmd en voorzien van elektra en wateraansluiting.

Aangebouwde ruime loods

Aan de woning grenst een loods die eveneens te bereiken is via de bijkeuken. De loods is opgetrokken met baksteen (spouw) en toegankelijk via een handige overhead deur (4m¹ hoog), een sectionaal deur aan de zijkant en een loopdeur. Verder is deze loods afgewerkt met een golfplaten dak (deels asbesthoudend en deels asbestvrij) en voorzien van elektra, wateraansluiting, krachtstroom en gasaansluiting. Ook is er een grondwaterput van ca 120 m¹ diep en ontijzerings unit aanwezig.

Binnenin de loods vind je verschillende ruimtes waaronder een kantoorruimte, kantine, toiletruimte, berging en werkplaats.

Paardenfaciliteiten

Op het perceel bevinden zich diverse met schrikdraad omheinde paardenweides en diverse paardenstallen welke ter overname zijn. Daarnaast is er nog een gedraineerde buitenrijbaan (20 m¹ x 40 m¹) gerealiseerd. Deze faciliteiten zijn te bereiken via het huiskavel maar ook via aparte toegangspoorten aan de voorzijde.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



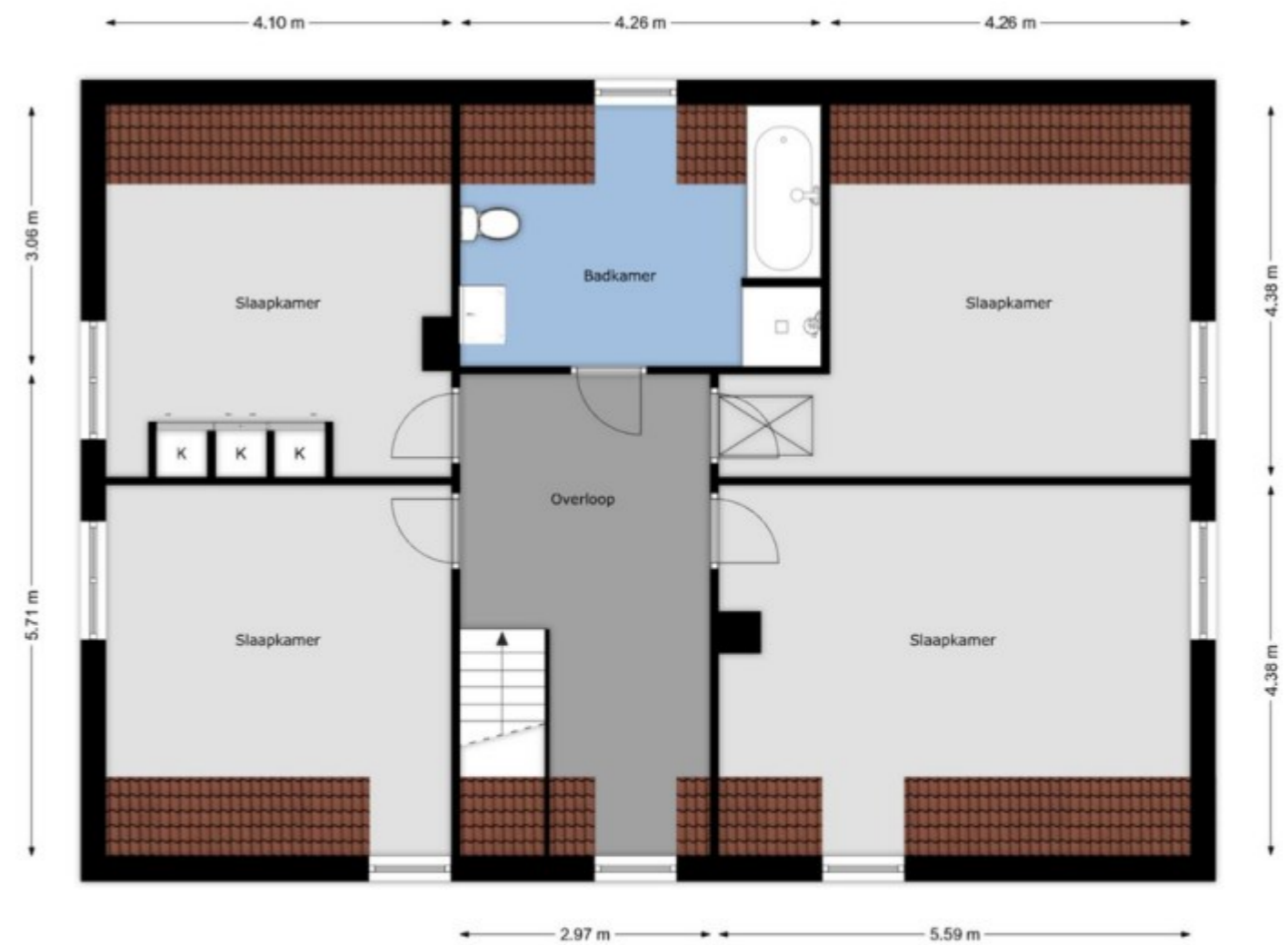
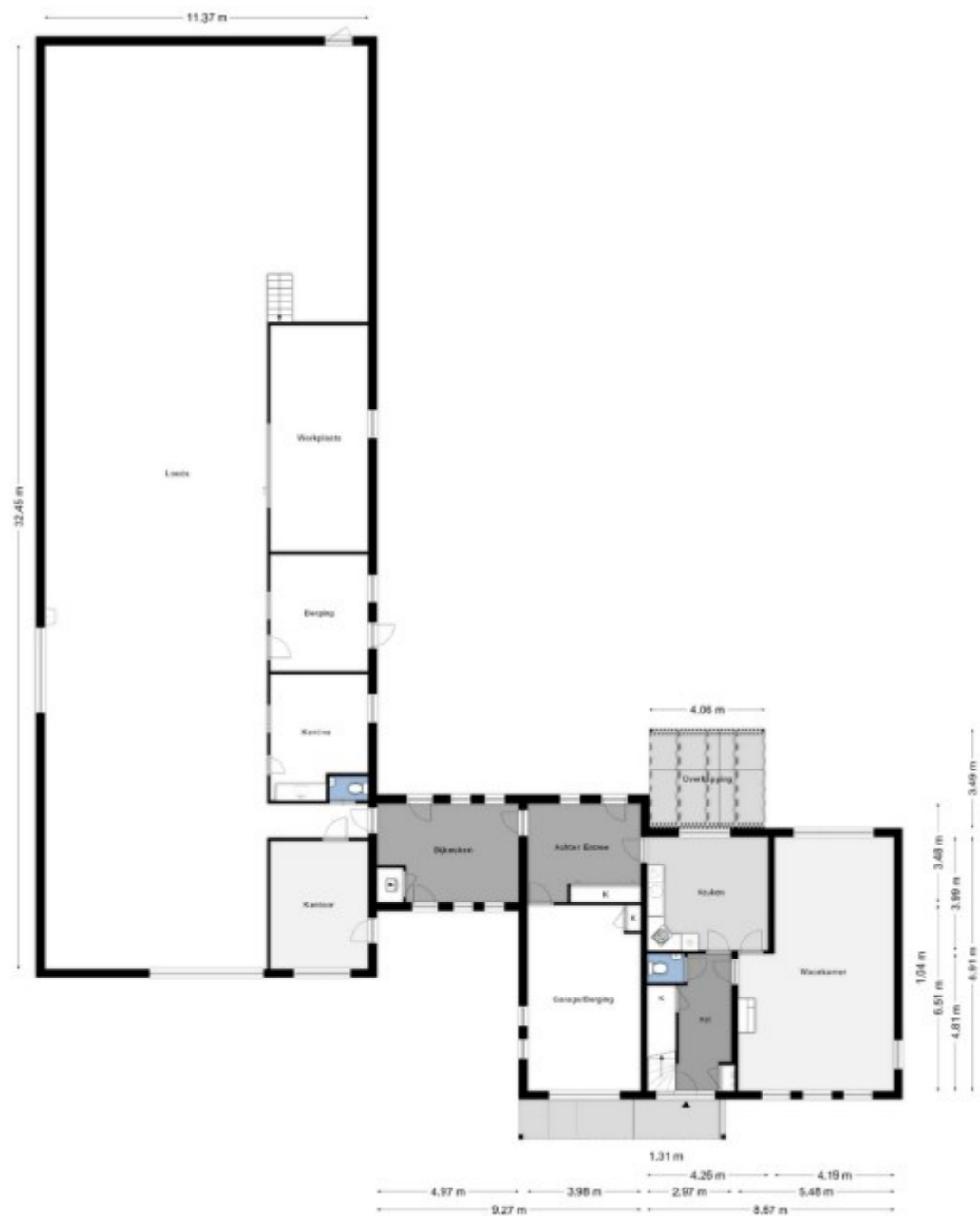
Schalk Makelaardij

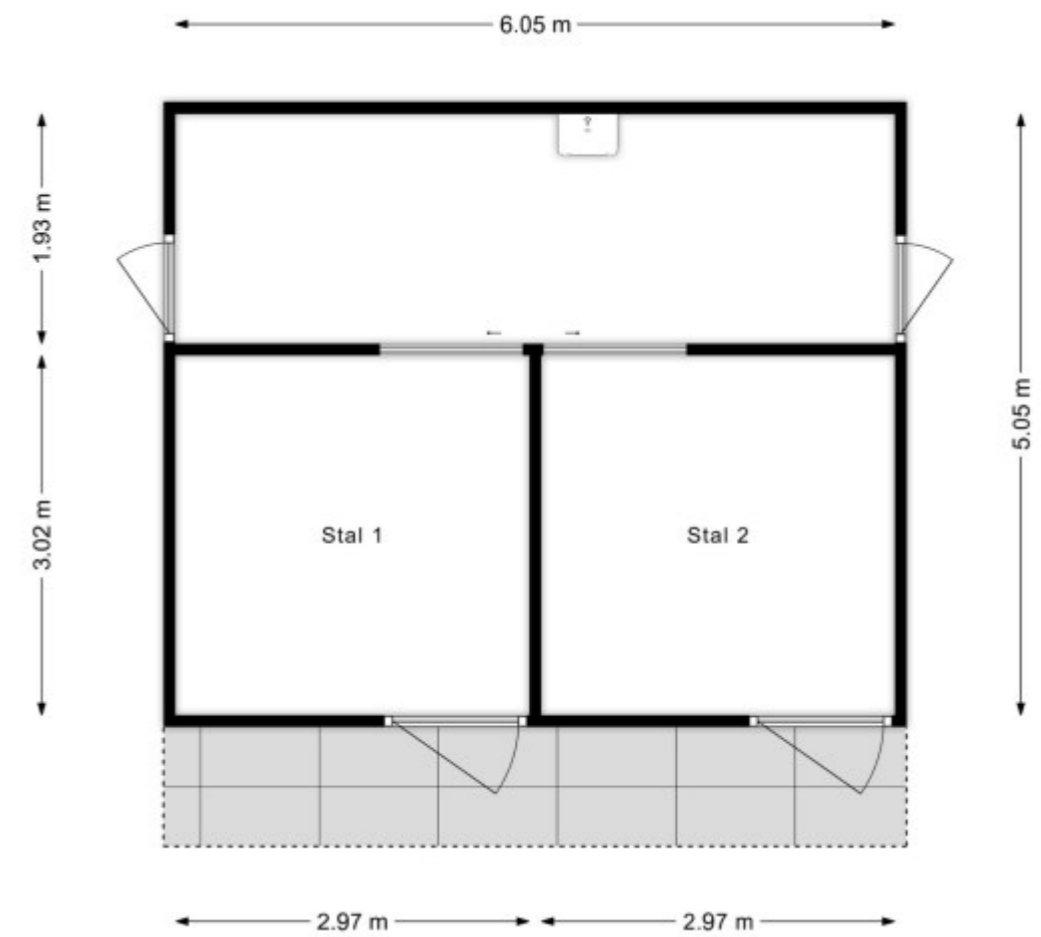
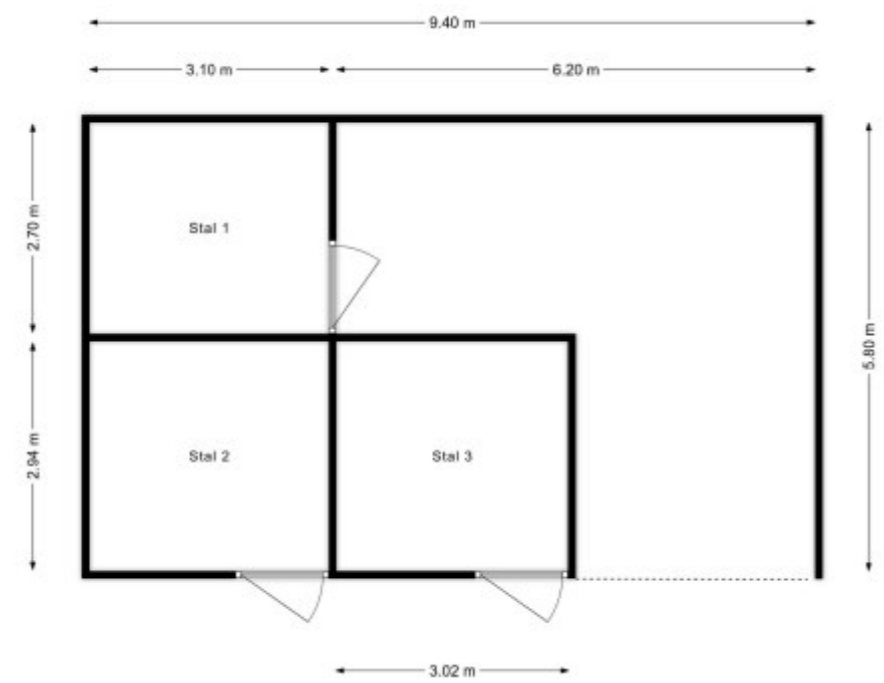
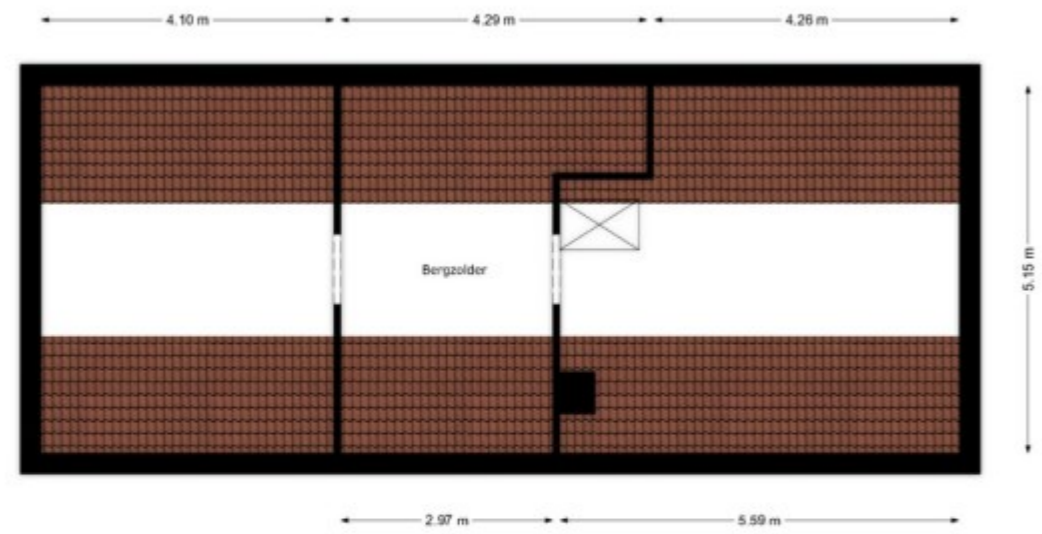


Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Rucphen
Sectie : U
Nummer : 103 + 104
Groot : 18.035 m²



OVERIGE INFORMATIE

Type woning : Vrijstaande woning
Bijgebouwen : Aangebouwde loods en paardenstallen.

Bouwjaar : 1991
Inhoud : 2.990 m³.
Woonoppervlakte : 207 m².
Perceeloppervlakte : 18.035 m².

Bouwstijl : Baksteen (spouw).
Dak en dakbedekking : Zadeldak met pannen.
Begane grond vloer : Betonnen vloer.
1e verdiepingvloer : Betonnen vloer.
2e verdiepingvloer : Houten vloer.
Isolatie : Dak-, muur- en vloerisolatie.
Kozijnen : Kunststof kozijnen met dubbele beglazing en rolluiken.
Verwarming : Middels cv-combiketel. Merk: Nefit Trendline HR, bouwjaar: 2022.
Warm water : Middels cv-combiketel. Merk: Nefit Trendline HR, bouwjaar: 2022.

Energie label : 

BESTEMMINGSPLAN INFORMATIE:

Binnen het vigerend bestemmingsplan heeft de locatie Ettenseweg 9 te Sprundel de bestemming 'Bedrijf' met de toekenning van een bouwvlak en de functie-aanduidingen 'specifieke vorm van hovenier' en 'bedrijfswooning' met de maatvoeringen 'maximum bebouw oppervlak: 400 m²'.

Binnen het vigerend bestemmingsplan zijn diverse bevoegdheden opgenomen om de bestemming te wijzigen. Er is reeds een principeverzoek ingediend waarbij de initiatiefnemer graag de huidige 'bedrijven'-bestemming zou willen wijzigen naar een 'woon'-bestemming. Initiatiefnemer wenst een principe-uitspraak van de gemeente of het college van burgemeester en wethouders medewerking wil verlenen aan deze wijziging. Er is op dit verzoek nog geen uitspraak gedaan.

**BUITEN
STATE**

BUITENKANSEN
IN WONEN



Buitenwonen

Het gevoel van het echte buitenwonen? Dat is wonen te midden van groen, rust en ruimte. Of u nu op zoek bent naar een authentieke woonboerderij of een koper zoekt voor uw vrijstaande woning in het buitengebied – bij Schalk Makelaardij is uw buiten-gevoel in goede handen.

Wanneer is een woning een Buitenstate?

Een potentiële Buitenstate is te herkennen aan de volgende criteria:

- ligging buiten de bebouwde kom;
- aan alle zijden vrijstaand;
- perceelgrootte van tenminste 1.000 m²;
- uitstraling van rust en ruimte.

Is aan drie van de vier kenmerken voldaan? Dan mag de woning als Buitenstate worden aangemerkt. Het gaat dus met name om de woonbeleving. Het type woning kan variëren van een luxe landhuis tot een gewone gezinswoning.

Buitenstate

Buitenstate is een landelijk label van NVM-makelaars die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Het gaat hierbij om vrij gelegen woningen met een beleving van rust en ruimte.

Selectie

Schalk Makelaardij is één van de 20 Buitenstate-vestigingen in Nederland en werd geselecteerd op basis van vakkennis en jarenlange ervaring in de aan- en verkoop van woningen in het buitengebied. Ook de servicegerichte dienstverlening heeft bijgedragen aan het mogen voeren van dit exclusieve label.

Wat maakt Buitenstate zo bijzonder?

De aangesloten makelaars hebben jarenlange kennis en ervaring van het buitengebied en weten daardoor wat belangrijk is in de bemiddeling bij de aan- en verkoop van deze specifieke objecten. Vaak zijn het makelaars die ook actief zijn in agrarisch onroerend goed. Zij weten daardoor veel van de wet- en regelgeving in het buiten-gebied. Bij een unieke woning hoort een unieke dienstverlening. De aan- of verkoop van een Buitenstate is dan ook maatwerk!

Schalk Makelaardij

Uw Buitenstate - of uw verlangen ernaar - is in vertrouwde handen bij Schalk Makelaardij. U kunt er op vertrouwen dat één van de belangrijkste beslissingen in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld. De Buitenstate-makelaars van Schalk Makelaardij verstaan hun vak. Ze zijn vertrouwd met de gewoontes en gebruiken van het platteland. Zij beschikken over de kennis om uw Buitenstate met de juiste prijs en condities in de markt te zetten en te verkopen.



Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen
076-5937000 | info@schalkmakelaardij.nl | www.schalkmakelaardij.nl