



**van Santvoort**

landelijk wonen

## Lageweg 25 Dreumel



**Een prachtige, complete hippische accommodatie met volop mogelijkheden voor de professionele paardenliefhebber!**



**Vraagprijs** : Prijs op aanvraag

### **Kadaster**

Gemeente Dreumel, sectie L,  
perceelnummers 114, 115 en 116  
gezaamenlijk groot, 100.470 m<sup>2</sup>.

**Inhoud** : ca. 13.774 m<sup>3</sup>

**Woonoppervlakte** : ca. 748 m<sup>2</sup>

**Bouwjaar** : 2016

**Bestemming** : Agrarisch

**Energie­label** : A



**Deze prachtige, complete en goed onderhouden hippische accommodatie biedt volop mogelijkheden door de aanwezigheid van een prachtige luxe afgewerkte vrijstaande woning, in totaal 39 paardenstallen, een royale binnen- en buitenpiste (ca. 21x61 mtr.), een ontvangstruimte, twee appartementen welke perfect zijn voor groomverblijven, een overdekte stapmolen en diverse weilanden.**

**Dit alles is gelegen op een royaal perceel van maar liefst ruim 10 ha. op een uitstekende, centraal gelegen locatie in het midden van Nederland.**

## **WOONHUIS**

---

Het vrijstaande woonhuis beschikt over een voor- en achterhuis, hierdoor zijn er perfecte mogelijkheden voor bijvoorbeeld het gebruik als hoofdwooning met mantelzorgwoning.

Vanuit de hal is het voorhuis te bereiken. Het voorhuis beschikt op de begane grond o.a. over een woonkamer, ruime leefkeuken en een bijkeuken. Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers, een badkamer en een toiletruimte gesitueerd. Vanuit het voorhuis is eveneens de zolderruimte bereikbaar.

Het achterhuis is uitgerust met een woonkamer met open keuken, slaapkamer, logeerkamer, badkamer, bijkeuken en een toiletruimte. Dit alles is op de begane grond gesitueerd. Op de 1e verdieping is een zeer royale zolderruimte gesitueerd.

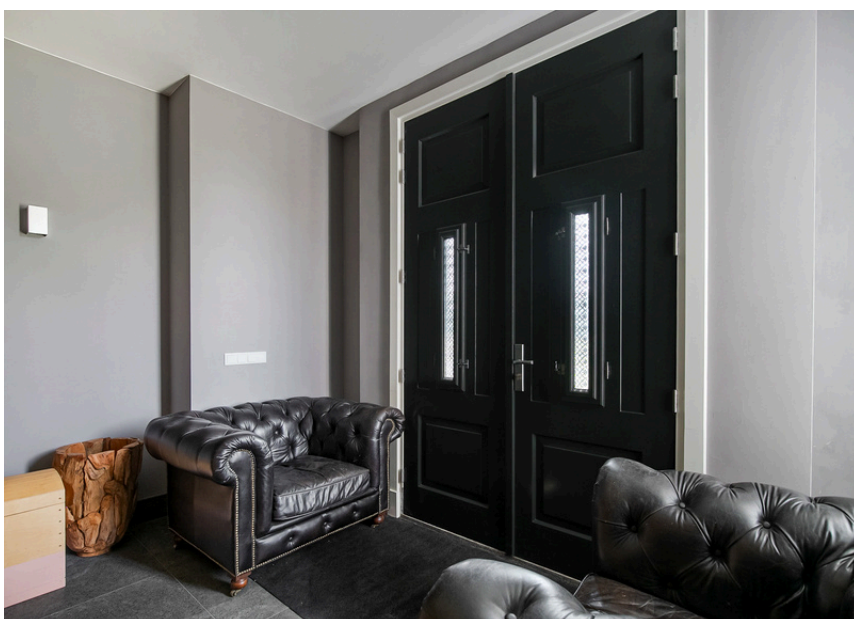
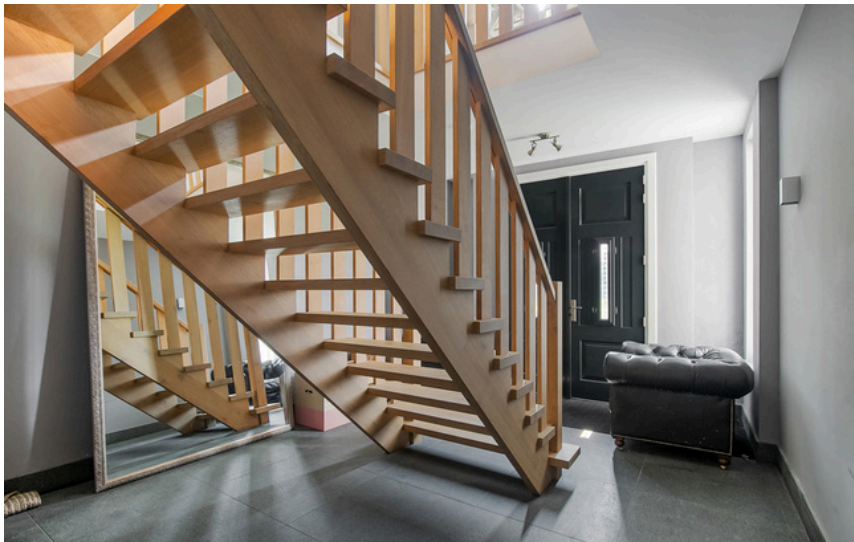


## HET VOORHUIS

Begane grond:

De overdekte entree met een dubbele openslaande voordeur, geeft deze villa een fraaie uitstraling. De ruime ontvangsthal met imposante houten trap biedt toegang tot de woonkamer en de 1e verdieping.

De hal is voorzien van een natuurstenen tegelvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond.





De royale leefkeuken met eetkamergedeelte is voorzien van een natuurstenen tegelvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond met inbouwverlichting.

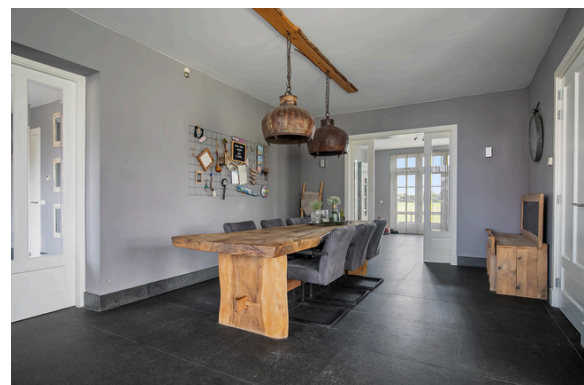
De keuken beschikt over een inrichting in een wandopstelling met apparatenwand en een kook- en spoeliland.

De apparatenwand is verder uitgerust met een oven, koffiezetapparaat, een stoomoven en een koelkast.

Het eiland beschikt over een 5-pits gaskookplaat met ingebouwde afzuigkap in het plafond, een spoelbak en een vaatwasser. Diverse kastjes en lades zorgen voor veel opbergruimte.

Een grote erker/uitbouw met openslaande deuren zorgen voor toegang naar de tuin. De vele raampartijen zorgen voor veel natuurlijke lichtinval.

Een haard zorgt voor extra sfeer en warmte in de ruimte.





Vanuit de woonkamer is er een fraai uitzicht op de paardenweides. En ook hier zorgen grote raampartijen en dubbele openslaande deuren voor een zee van licht. Daarnaast is er een prachtige, grote schouw aanwezig met een gashaard welke zorgt voor nog extra sfeer en warmte in de ruimte. Schuifdeuren zorgen dat de woonkamer afgesloten kan worden van de keuken/eetgedeelte.





Halfronde openslaande deuren in de zijgevel van de woning zorgen voor toegang tot het voorhuis.



De ruime entreehal biedt toegang tot de bijkeuken/wasruimte, woonkamer, toiletruimte en de meterkast.



De bijkeuken/wasruimte is uitgerust met een gootsteen. Tevens zijn hier de aansluitingen voor de wasapparatuur gesitueerd.

Vanuit hier is er toegang tot de kantoor/werkkamer. De kantoorruimte is een fijne ruimte welke uiteraard voor diverse doeleinden geschikt is, zoals bijvoorbeeld een speelkamer of chillroom.







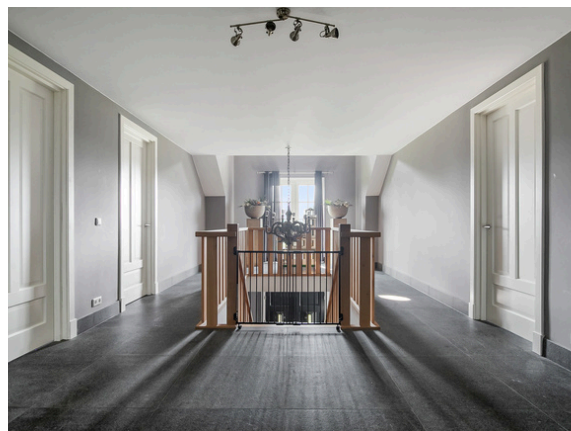
1e verdieping:

De royale overloop met vide biedt toegang tot 3 ruime slaapkamers, de badkamer, toiletruimte en de zolder. Ook is er toegang tot een charmant Frans balkon welke een fraai uitzicht biedt op de omgeving.



De overloop en alle slaapkamers hebben dezelfde afwerking, natuurstenen vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond.

De masterbedroom is uitgerust met een praktische vaste kastenwand en een airco. Openslaande deuren zorgen vanuit hier voor toegang tot het dakterras. Vanaf het dakterras is er een fraai zicht op de tuin en bijbehorende accommodatie.







De geheel betegelde badkamer is uitgerust met een ligbad, een badkamermeubel met 2 fraaie waskommen en een inloopdouche. De separate toiletruimte beschikt over een zwevend toilet en een fonteintje.

De zeer royale zolderruimte is op dit moment vooral in gebruik als opslagruimte, maar kan uiteraard ook worden gebruikt en ingericht voor diverse andere doeleinden. 4 fraaie halfronde dakkappen zorgen voor natuurlijk lichtinval en ventilatie. In deze ruimte zijn de opstelling voor de CV-combiketel (Nefit), de unit voor de mechanische ventilatie en de unit voor de vloerverwarming gesitueerd. Een vaste trap zorgt voor toegang naar de hal van het achterhuis.



## HET ACHTERHUIS

Begane grond:

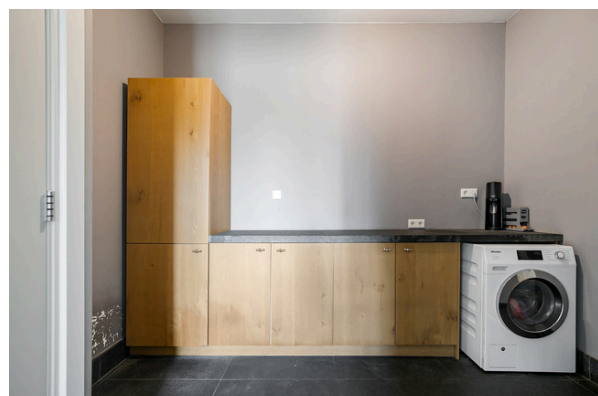
De hal biedt toegang tot de woonkamer, bijkeuken, toiletruimte en de vaste trapopgang tot de zolderruimte op de 1e verdieping. In de trapkast is de unit voor de vloerverwarming gesitueerd.

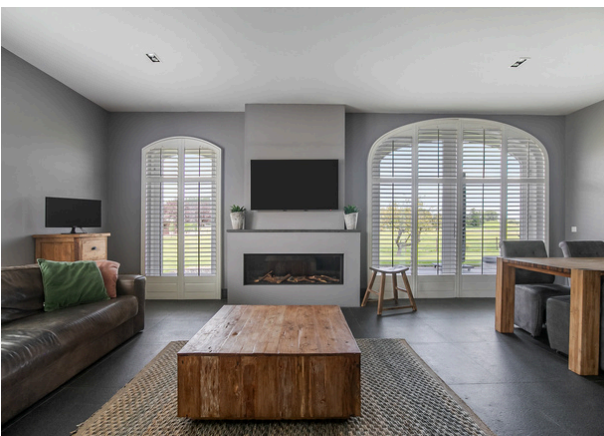
De toiletruimte is deels betegeld en verder voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje.



De praktische bijkeuken is uitgerust met een op maat gemaakt keukenblok. De aansluitingen voor de wasapparatuur zijn hier gesitueerd. Ook is er vanuit hier toegang tot de meterkast.

Een loopdeur zorgt vanuit de bijkeuken voor toegang tot de bijkeuken/wasruimte van het voorhuis.





De sfeervolle woonkamer met open keuken is voorzien van een natuurstenen vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond met inbouwverlichting.

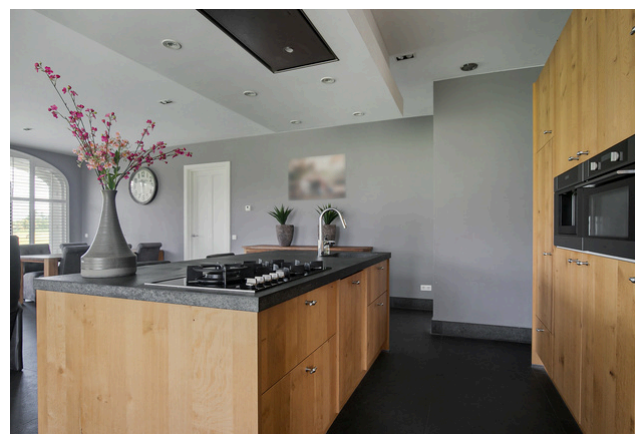
Drie stuks dubbele openslaande deuren en een grote raampartij voorzien van fraaie en praktische shutters zorgen voor veel natuurlijke lichtinval. Een fraaie schouw met gashaard zorgt voor extra sfeer en warmte in de ruimte.



De keuken beschikt over een inrichting in een wandopstelling met apparatenwand en een kook- en spoeliland.

De apparatenwand is verder uitgerust met een combioven, koffiezetapparaat, een koelkast en een vriezer.

Het eiland beschikt over een 4-pits gaskookplaat met wokbrander en ingebouwde afzuigkap in het plafond, een spoelbak en een vaatwasser. Diverse kastjes en lades zorgen voor veel opbergruimte.



Vanuit de woonkamer is er toegang tot de logeerkamer. Deze slaapkamer is voorzien van een natuurstenen vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond met inbouwverlichting. Vanuit deze kamer is er toegang tot de badkamer.



Deze badkamer is afgewerkt met dezelfde natuurstenen vloer als in de rest van de ruimtes. De wanden en het plafond zijn voorzien van stucwerk. De badkamer is verder uitgerust met een ruime inloofdouche met sunshower, twee wastafels met meubel een zwevend toilet en een design radiator. Een raampartij zorgt voor natuurlijk lichtinval. Vanuit de badkamer loop je verder naar de masterbedroom.



Deze masterbedroom is uitgerust met praktische vaste kastenwand, welke zorgt voor veel opbergruimte. Een raampartij zorgt ook hier voor natuurlijke lichtinval.



## TUIN & ERF

---

Een lange oprijlaan zorgt voor toegang tot de woning en de accommodatie.

De tuin bij de woning is ingericht met diverse terrassen, een groot gazon, diverse bomen en is omheind met een herkwerk. Zowel het voor- als het achterhuis beschikt over een eigen terras, daardoor geniet ieder van privacy. Het terras van het achterhuis is overdekt. Er is tevens een beregeningsinstallatie aanwezig.

De tuin geniet een prachtig en vrij uitzicht rondom!







## HIPPISCHE ACCOMMODATIE

---

De goed onderhouden hippische accommodatie bestaat uit een vrijstaande rijhal met een binnenpiste (ca. 21x61 mtr.), een paardenstal met een ontvangstgedeelte en in totaal 39 paardenboxen verdeeld over 2 gangen en een vrijstaande veldschuur. Het erf is verder ingericht met een buitenpiste, overdekte stapmolen, een longeercirkel, diverse paddocks en een mestvaalt. Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor het stallen van o.a. trailers en vrachtwagens.



### Rijhal:

De rijhal is opgetrokken uit metselwerk gevels met spanten. Een lichtstraat in de nok en boven de paardenboxen zorgt voor veel natuurlijke lichtinval. Openslaande deuren in de voorgevel zorgen voor toegang.



De hal aan de voorzijde van de rijhal is voorzien van een beklinkerde vloer en biedt toegang tot een berging, toiletruimtes, wasruimte en een winkelruimte. Een bordestrap biedt toegang tot de 1e verdieping. Hier is de ontvangstruimte en een appartement gesitueerd.



De ontvangstruimte is voorzien van een tegelvloer, stucwerk wanden en een systeemplafond. Er is een keukenblok en een bar aanwezig. Openslaande deuren bieden toegang tot een balkon aan de voorzijde van de rijhal. Grote raampartijen bieden een fraai uitzicht op de binnenpiste en de stallen. Ook is er vanuit de ontvangstruimte toegang tot een balkon boven de binnenpiste.



Het appartement is uitgerust met een woonkamer met open keuken, 2 slaapkamers en een ruime badkamer.

Het appartement is voorzien van een tegelvloer. Het keukenblok beschikt over een spoelbak, inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast en een combimagnetron.

De badkamer is geheel betegeld en verder voorzien van een doucheruimte, wastafel met meubel en een zwevend toilet. Achter een praktische schuifwand is een wasruimte gesitueerd.





De binnenpiste (ca. 21x61 mtr.) is voorzien van een professionele bodem (Ben Agterberg), een fraaie hardhouten bakrand. Gewelfde houten spanten zorgen voor extra sfeer. Een lichtstraat in de nok zorgt voor fraai natuurlijke lichtinval. Ook is er LED-verlichting aanwezig.



De 39 paardenboxen zijn verdeeld over twee stallengangen. De boxen zijn voorzien van deels hardhouten / deels gegalvaniseerde voorwanden en metselwerk tussen- en achterwanden. De deuren van de boxen zijn draaibaar. De boxen zijn tevens uitgerust met een buitenluik.

Iedere stallengang beschikt over eigen faciliteiten zoals wasplaatsen en een zadelkamer. Tussen de gangen zijn nog drie ruime loopstallen gesitueerd. De wasplaatsen zijn voorzien van een warm- en koud watervoorziening. Ook is er een plaats voor de hoefsmid en fysio aanwezig.



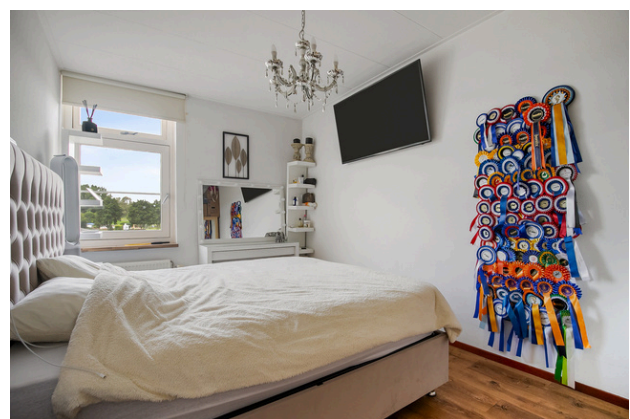
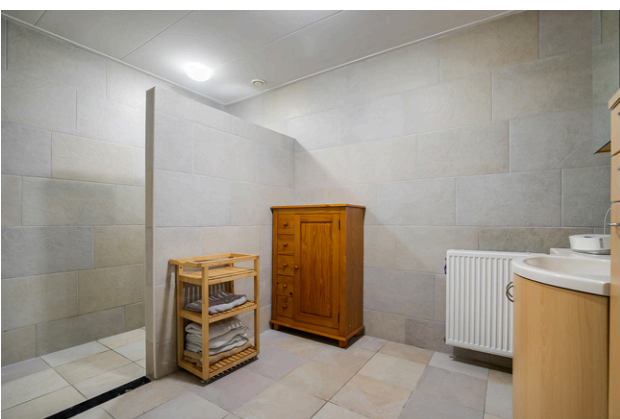


Aan de achterzijde is nog een appartement gesitueerd.

Middels een bordestrap aan de buitenzijde is er toegang. Hier is tevens een balkon gesitueerd.



Het appartement beschikt over een ruime woonkamer met open keuken, 3 slaapkamers, een ruime badkamer, een bijkeuken, wasruimte en een toiletruimte.



Aan de achterzijde van het perceel is een vrijstaande veldschuur gesitueerd.

De schuur is opgetrokken uit metselwerk plinten met damwand gevels en het geïsoleerde dak is met sandwichpanelen gedekt. Aan de voorzijde is de veldschuur voorzien van windbreekgaas. In de schuur is een voersilo aanwezig.

Er zijn momenteel 14 paardenboxen en een longeercirkel gesitueerd, maar uiteraard is deze schuur geheel naar wens ook uitermate geschikt voor diverse andere doeleinden.

## **OVERIGE FACILITEITEN:**

---

### **Overdekte stapmolen:**

De overdekte stapmolen is geschikt voor 4 paarden. De molen beschikt over een omheining van kunststof panelen en windbreekgaas en het dak is met golfplaten gedekt. De bodem is bedekt met klinkers.

### **Longeercirkel:**

De naastgelegen longeercirkel is voorzien van een houten omheining. De bodem is voorzien van zand. Een coniferen haag zorgt voor een fraaie groene omheining.





**Buitenpiste:**

Op het terrein aan de voorzijde van de accommodatie is de goed onderhouden buitenpiste gelegen. Deze buitenpiste heeft een afmeting van 20x60 mtr.

**Paddocks:**

Naast de schuur is een paddock gelegen. De paddock is met hout omheind en de bodem is uitgerust met zand.

**Mestvaalt:**

De mestvaalt is afgewerkt met een betonnen vloer en betonnen wanden.



**Weiland:**

Het bijbehorende weiland is aan de achterzijde van het complex gelegen en is omheind met houten palen en lint.



## BIJZONDERHEDEN

---

- De luxe afgewerkte vrijstaande woning beschikt over een voor- en achterhuis, hierdoor zijn er perfecte mogelijkheden voor bijvoorbeeld het gebruik als mantelzorgwoning.
- Het gehele woonhuis is voorzien van vloerverwarming. Alle ruimtes beschikken over een eigen thermostaat.
- De woning is volledig geïsoleerd.
- Het geheel is aangesloten op gas, water, elektra en riolering.
- Het woonhuis is aangesloten op glasvezel.
- Het geheel is voorzien van een alarminstallatie met camerabewaking.
- De raampartijen in het achterhuis zijn voorzien van sfeervolle shutters.
  
- Het dak van de rijhal is voorzien 72 zonnepanelen.
- Aan zowel de voor- als de achterzijde van de rijhal is een appartement gesitueerd, deze zijn perfect als groomverblijven.
- Op het geheel rust de bestemming "Agrarisch".
- Gesitueerd op een uitstekende, centraal gelegen locatie in het midden van Nederland.

PLATTEGROND WOONHUIS

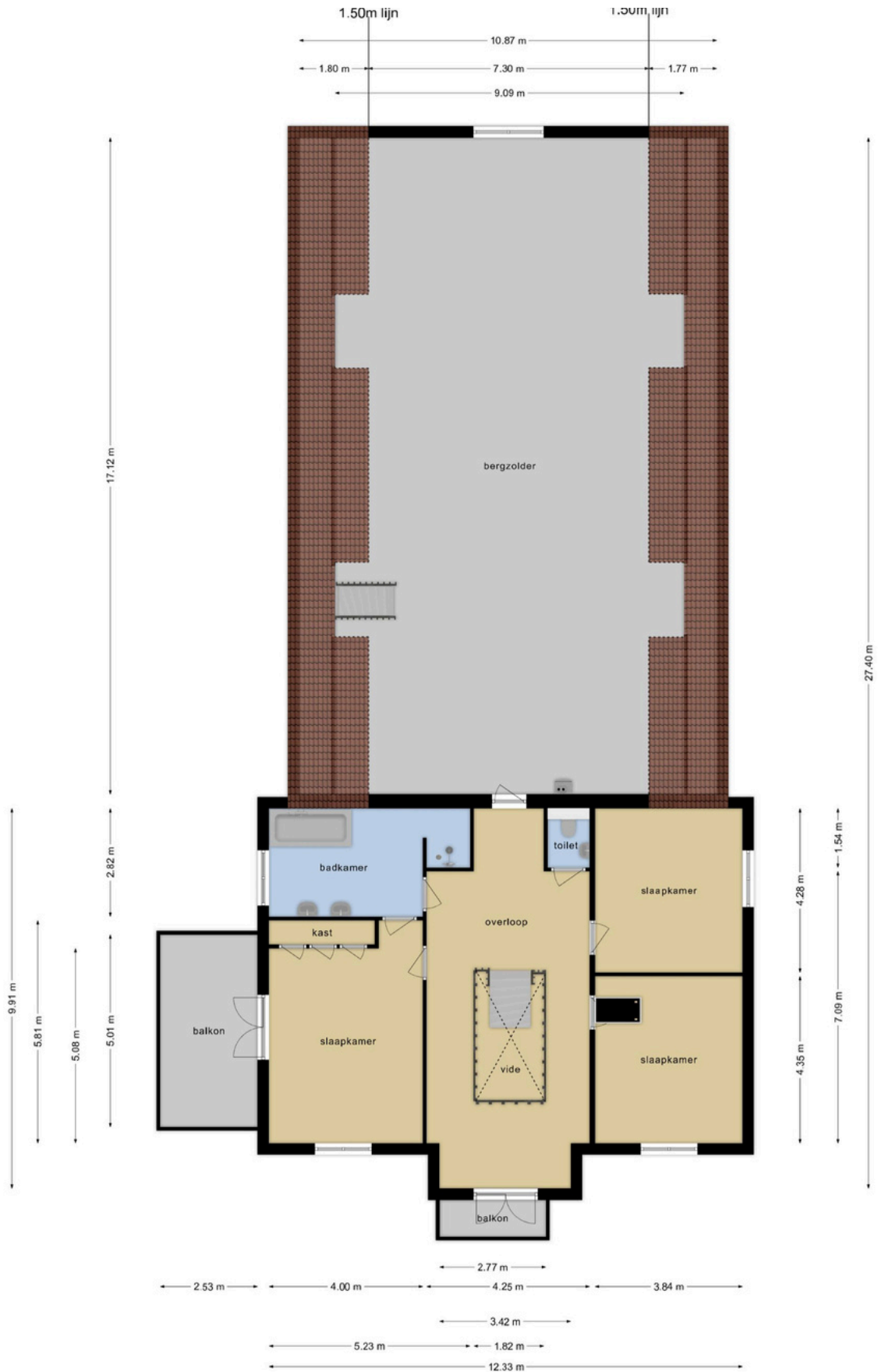
Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

**PLATTEGROND WOONHUIS**

**1e Verdieping**

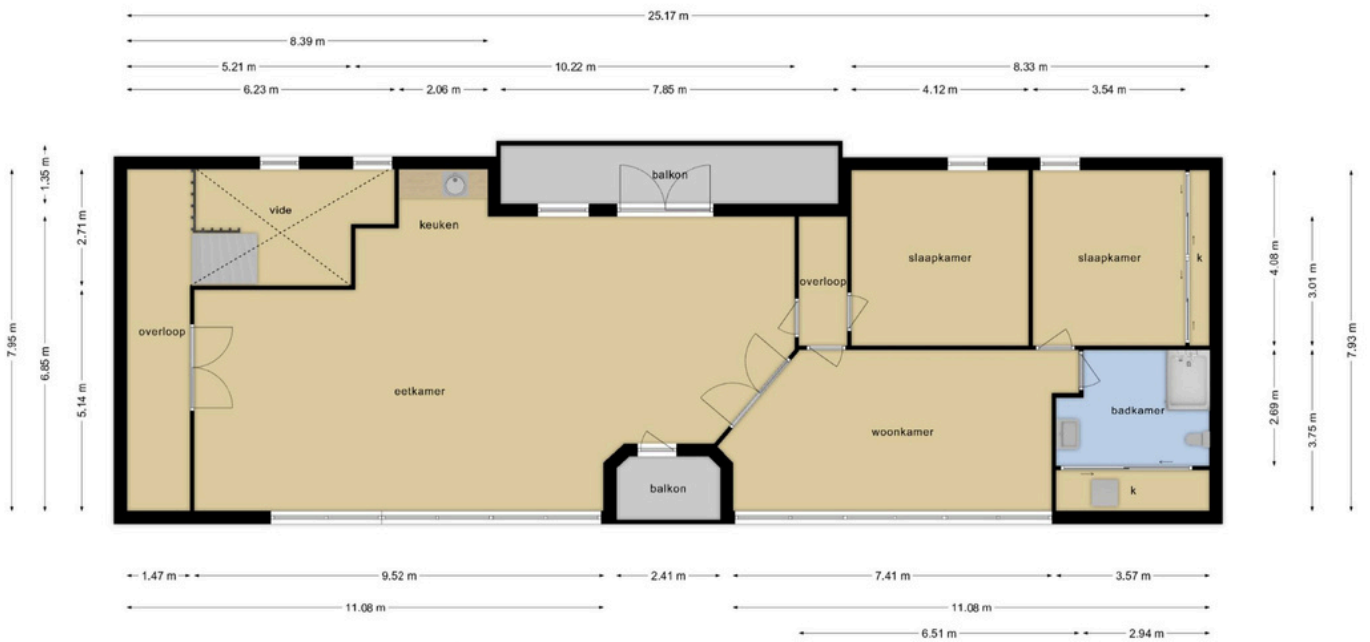


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**PLATTEGROND**

**Ontvangstgedeelte**



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

**PLATTEGROND**

**1e verdieping ontvangstgedeelte**



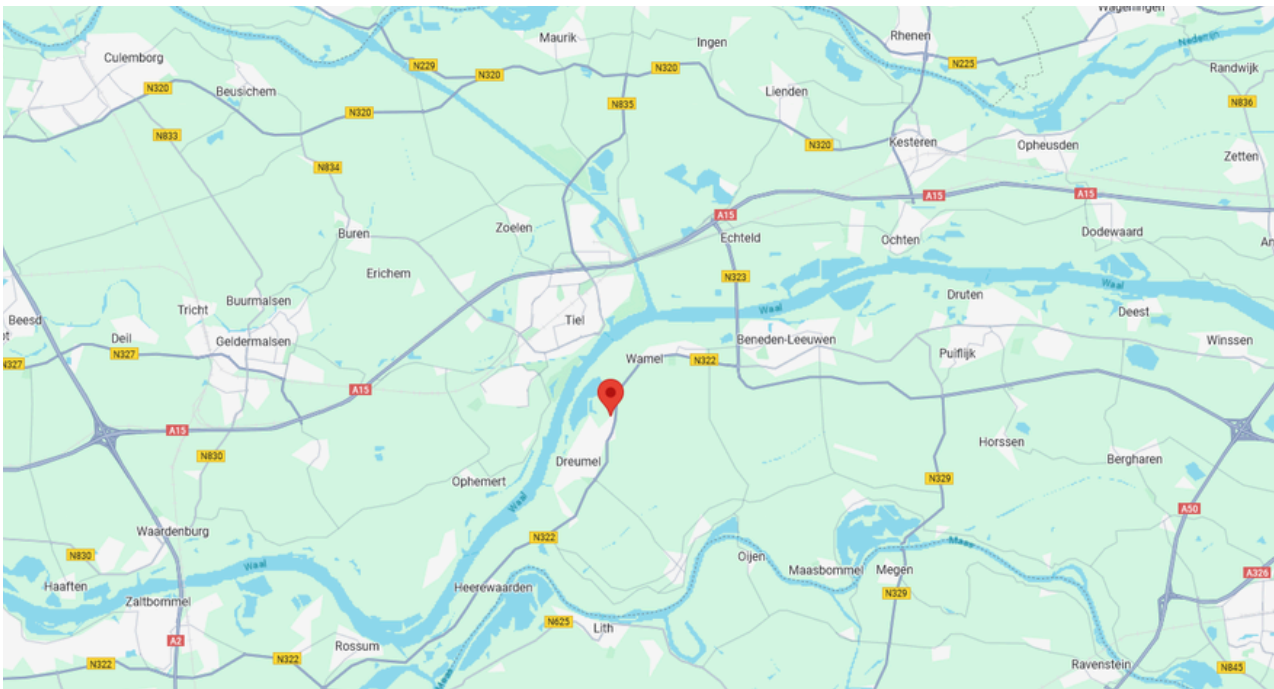
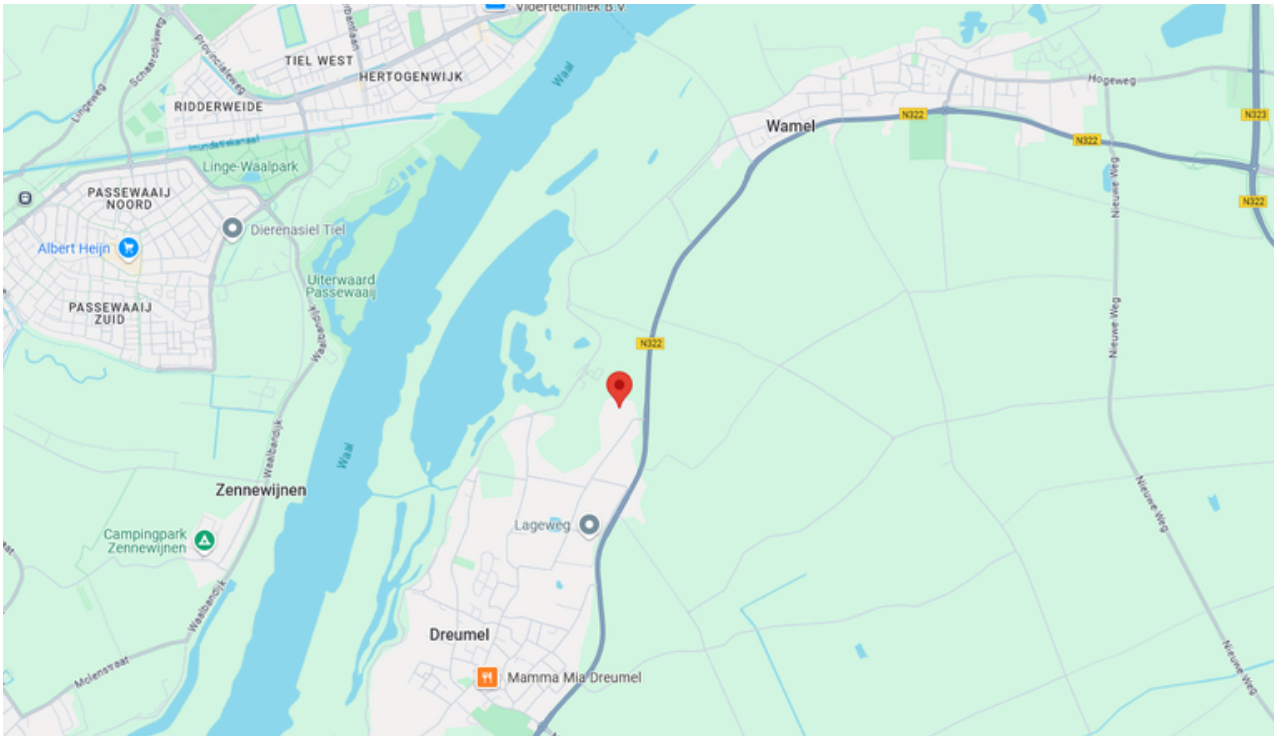
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





Lageweg 25 Dreumel

## OMGEVINGSKAARTEN



## ENKELE BELANGRIJKE ASPECTEN

---

- De hiervoor vermelde beschrijving en bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan.
- Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden.
- Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.
- In ons dossier is een door onze opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig, alsmede een lijst van zaken, welke achterblijven in de woning. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze lijsten ter inzage krijgen.
- Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Wij zouden het op prijs stellen indien u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren.
- Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.
- Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of onze hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.
- Vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig en met de grootste zorg samengesteld. Van Santvoort makelaars b.v. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens. Deze informatie wordt vrijblijvend verstrekt aan meerdere partijen en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandeling. Wij behouden ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een eventuele transactie.
- Zie ook ons totale aanbod op [www.vansantvoort.nl](http://www.vansantvoort.nl).
- Van Santvoort makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheek en verzekeringen samen met "Intersant", een financiële dienstverlening van Van Santvoort en gevestigd te Eindhoven. Als onafhankelijk intermediair treden zij op voor de meeste grote banken en verzekeraars. Intersant staat garant voor een oprecht, weloverwogen en gefundeerd advies voor uw totale financiële planning. Laat u eens vrijblijvend adviseren door één van de adviseurs en zie ook hoe zij voor u geld besparen bij het sluiten van een hypotheek en verzekering. Intersant is gevestigd aan de Torenallee 65, 5617 BB Eindhoven. Telefonisch bereikbaar op nummer 040 - 711 1208 Meer informatie vindt u op [www.intersant.nl](http://www.intersant.nl)