

# StaalMakelaars



**Luxueuze paardenhouderij  
Kilsdonkseweg 2 te Heeswijk-Dinther**



## Colofon

Staal Makelaars B.V.  
Brieltjenspolder 40  
4921 PJ MADE  
T: 0162 - 570471  
E: [info@staalmakelaars.nl](mailto:info@staalmakelaars.nl)  
W: [www.staalmakelaars.nl](http://www.staalmakelaars.nl)

Tekst: Staal Makelaars  
Fotografie: Zibber

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.





**“Hoogwaardige  
paardenhouderij met  
royale villa, twee  
buitenpistes, stapmolen  
en diverse stallen op een  
ruim perceel”**



## De paardenhouderij

Welkom bij deze schitterende paardenhouderij gelegen aan de Kilsdonkseweg 2 te Heeswijk-Dinther, waar een comfortabele en stijlvolle leefomgeving wordt geboden voor zowel u als uw paarden. Op deze locatie combineer je praktische paardenverzorging met een aangename leefomgeving.

Het centrale punt is een elegante villa, gelegen op een terrein van circa 03.20.15 hectare. De paardenhouderij is uitgerust met diverse voorzieningen die zowel comfort als functionaliteit bieden. Er zijn 12 ruime paardenboxen (uitbreiding mogelijk), een overdekte stapmolen en uitgestrekte weides voor de paarden om vrij te grazen. Voor training zijn er twee buitenpistes, waarvan één met een eb- en vloedbodem, ideaal om uw paarden in goede conditie te houden.

Daarnaast beschikt de paardenhouderij over extra voorzieningen, zoals een wasplaats met solarium, zodat uw paarden optimaal verzorgd kunnen worden. Deze faciliteit biedt alles wat nodig is voor een comfortabel leven voor u en uw paarden.

De paardenhouderij aan de Kilsdonkseweg 2 biedt een unieke combinatie van stijl, comfort en functionaliteit, ingebed in een prachtig landschap. Het is meer dan alleen een paardenhouderij; het is een plek waar u en uw paarden een kwaliteitsvol leven kunnen leiden.











## Unieke kenmerken:

- > Hoogwaardig afgewerkt.
- > Instapklaar.
- > Uitstekende staat van onderhoud.
- > Multifunctionele aanwendingsmogelijkheden.
- > Marktconforme prijs.
- > Goede verhouding tussen aantal paarden en oppervlakte perceel waardoor jaarrond beweiden mogelijk is.
- > Opfokken van veulens op eigen locatie mogelijk.
- > Uitbreiding in dierplaatsen mogelijk.
- > Geheel omheind perceel.
- > Gelegen in een rustige omgeving met veel privacy.
- > Onderhoudsarm materiaal gebruik.
- > Voldoende interne opslagruimte.
- > Mogelijkheden tot het realiseren van een personeels-/stagaire verblijf zonder bijbouwen.









## Locatie en ligging

Heeswijk-Dinther is een prachtig dorp gelegen in de gemeente Bernheze, provincie Noord-Brabant. Het dorp wordt gekenmerkt door zijn historische charme en groene omgeving. Heeswijk-Dinther is de thuisbasis van verschillende bezienswaardigheden en voorzieningen die het een aantrekkelijke plek maken om te wonen en te bezoeken.

Een opvallend kenmerk van Heeswijk-Dinther is het imposante Kasteel Heeswijk, dat dateert uit de 11e eeuw en een belangrijke historische en culturele plek is in de regio.

Het dorp heeft ook diverse voorzieningen, zoals een basisschool, lokale supermarkt, bakkerijen, slagerijen en andere winkels die het dagelijkse leven gemakkelijk maken. Sportliefhebbers kunnen genieten van de plaatselijke sportverenigingen, waaronder voetbalclubs en andere sportfaciliteiten.

In de nabije omgeving van Heeswijk-Dinther bevinden zich de dorpen zoals Veghel, Uden, Schijndel en Sint-Oedenrode, die grotere winkelcentra en horecagelegenheden bieden. Bovendien is de bereikbaarheid uitstekend, met directe toegang tot snelwegen zoals de A50 en de A59, waardoor steden als 's-Hertogenbosch (15 min.), Eindhoven (20 min.) en Nijmegen (45 min.) gemakkelijk te bereiken zijn.

De natuurlijke schoonheid van Heeswijk-Dinther wordt benadrukt door de aanwezigheid van het natuurgebied "Het Groene Woud," dat uitnodigt tot wandelingen, fietstochten en andere buitenactiviteiten in een rustige en groene omgeving.



# Villa



**Inhoud**  
1.080 m<sup>3</sup>

**Woonopp.**  
271 m<sup>2</sup>





## Bouwconstructie en voorzieningen

Welkom in uw droomwoning op de paardenhouderij in Heeswijk-Dinther! De vrijstaande villa is gerealiseerd omstreeks 2006 en is opgetrokken in een traditionele en uitzonderlijk degelijke bouwconstructie met een fundering op staal, geïsoleerde metselwerk spouwmuren volledig in ijsselsteen, een geïsoleerde betonnen begane grondvloer en een betonnen verdiepingsvloer. De begane grondvloer is geheel voorzien van vloerverwarming. Het geïsoleerde zadeldak met wolfseinde is met patentriet gedekt. De woning is voorzien van kunststof buitenkozijnen met woodlook en volledig eiken binnenkozijnen met isolerende beglazing.

Deze woning heeft een woonoppervlakte van circa 271 m<sup>2</sup> en een inhoud van circa 1.080 m<sup>3</sup> (excl. bijgebouwen). De woning is van vele luxe voorzien, zoals twee elektrisch bedienbare toegangspoorten met camerasysteem, een volledig isolatiepakket, waterpomp voor zowel de verwarming als de koeling van de woning en daarnaast is de woning levensloopbestendig. Verwarming geschiedt middels een warmtepomp, aansluiting voor gas, elektra, riool en water zijn aanwezig. Tevens zijn er 48 zonnepanelen aanwezig (16,200 kWp, bouwjaar 2022).



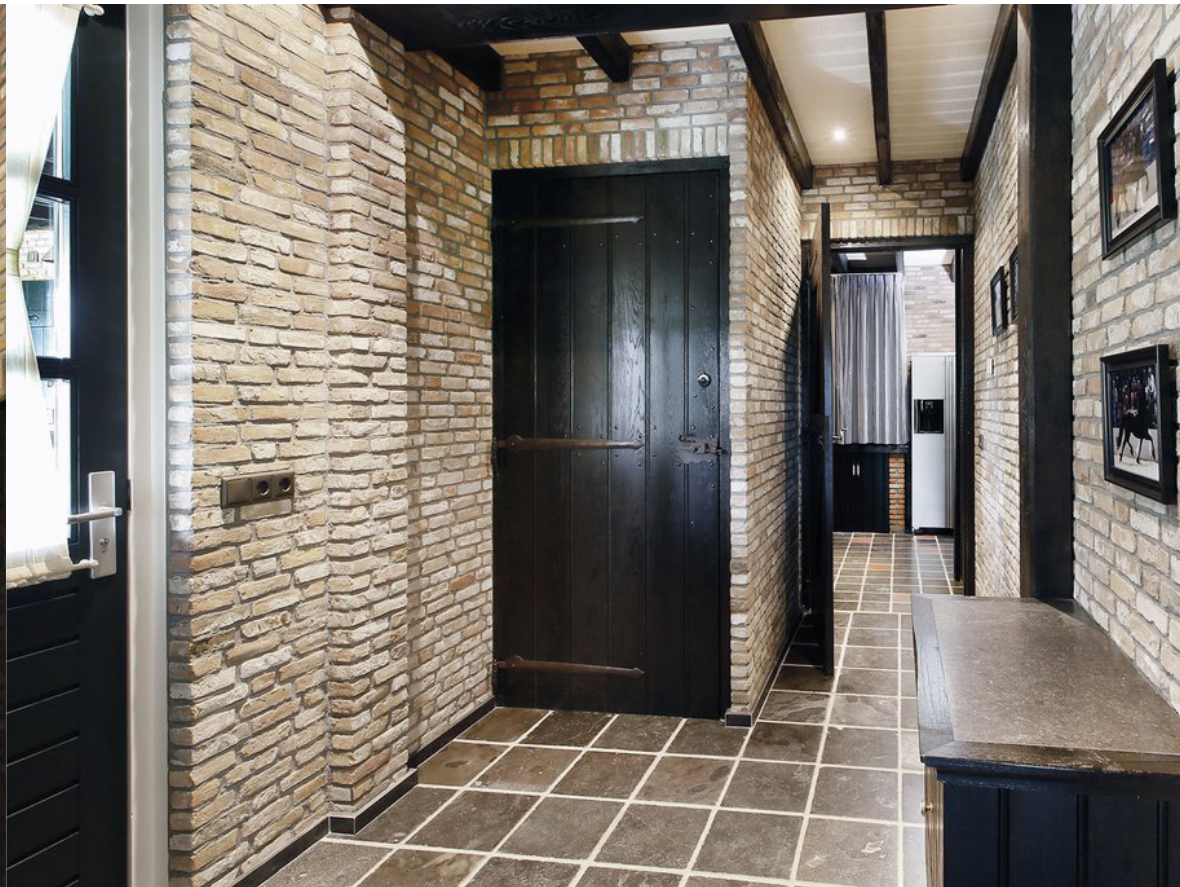
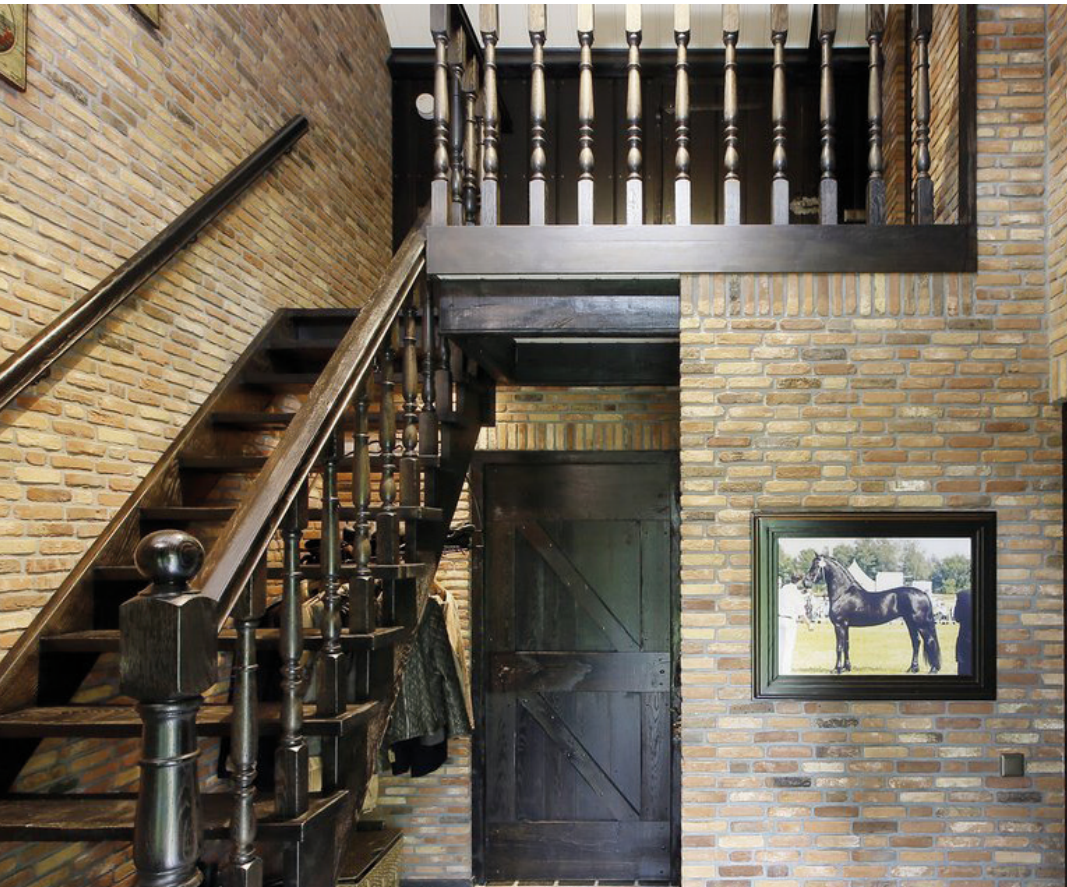
















## Indeling

### Begane grond

Op de begane grond treft u een ruim opgezette woonkamer, leefkeuken, twee slaapkamers en badkamer aan. Tevens bevindt er zich een multifunctionele ruimte, welke naar eigen wens kan worden ingericht.

### Hal/Entree

De woning is te betreden via de voorzijde van de woning en geeft toegang tot de entree.

De entree is voorzien van traditionele plavuizen als vloerafwerking, schoon metselwerk als wandafwerking en plastica met woodlook en donkerbruine eiken balken als plafondafwerking.

De entree is ruim van opzet en geeft toegang tot de woonkamer en bijkeuken. In de entree bevindt zich tevens de meterkast en de trapopgang richting de eerste verdieping.

### Woonkamer

De woonkamer is ruim van opzet en is zeer sfeervol door de aanwezigheid van de grote open haard (gas), welke is omlijst met authentieke eiken balken en centraal in de ruimte staat. De open haard is te bedienen met een afstandsbediening.

De ruimte is voorzien van tegels als vloerafwerking, schoon metselwerk als wandafwerking en plastica met woodlook als plafondafwerking, afgewerkt met eiken balken.

De woonkamer is te bereiken middels de hal en biedt toegang tot de keuken.













## Keuken

De keuken is voorzien van tegels als vloerafwerking en schoonmetaalwerk als wandafwerking. Het plafond is voorzien van plastica met woodlook en donkerbruine eiken balken als plafondafwerking, welke een landelijke sfeer bieden in combinatie met de donkerbruine eiken keukendeurtjes. Tevens beschikt deze ruime over een airco.

De handgemaakte eiken keuken in L-vormige opstelling is voorzien van een natuurstenen aanrechtblad met een Boretti fornuis, dubbele spoelbak, afzuigkap, oven, koelkast en Quooker.

Middels de keuken is er toegang tot een gang, welke toegang biedt tot de slaapkamers en badkamer.























## **Multifunctionele ruimte**

Middels de bijkeuken is er toegang tot de hal van de multifunctionele ruimte.

De ruimte is zeer geschikt voor meerdere doeleinden. Deze ruimte kan bijvoorbeeld in gebruik worden genomen als tweede woonkamer, kantoor, hobbyruimte of zelfs als appartement.

Verder is de ruimte voorzien van tegels als vloerafwerking (met vloerverwarming), schoon metselwerk als wandafwerking en plastica en houten eiken balken als plafondafwerking.

## **Slaapkamers begane grond**

De ruime slaapkamer op de begane grond is voorzien van tegels als vloerafwerking, schoon metselwerk als wandafwerking en een plastica met woodlook en eiken houten balken als plafondafwerking. De slaapkamer is voorzien van een vaste kastwand.

De slaapkamer is direct gelegen nabij de badkamer.

Alle slaapkamers op de begane grond zijn voorzien van airco.





## **Badkamer begane grond**

De stijlvolle badkamer is ingericht met een dubbele wastafel, ligbad met jets en douche-/stoomcabine met massage stralen.

Verder is de badkamer voorzien van tegels als vloerafwerking (met vloerverwarming), schoonmetselwerk als wandafwerking en plastica met woodlook en donkerbruine eiken houten balken als plafondafwerking.











## Veranda

Via de keuken en de hal van de multifunctionele ruimte is er toegang tot de ruime veranda. De veranda is afgewerkt met een tegelvloer en voorzien van verlichting. De veranda biedt overzicht over het terrein, de stallen en de stamolen.





## Eerste verdieping

Middels de vaste trap is er toegang tot de eerste verdieping, waar zich de overloop, slaapkamer, badkamer en berging bevinden.

### Slaapkamer

De slaapkamer is voorzien van vloerbedekking als vloerafwerking, stucwerk als wandafwerking en een plastica met woodlook en eiken houten balken plafond. Middels een deur in de slaapkamer heeft u toegang tot de badkamer. De badkamer is voorzien van tegels als vloerafwerking, deels schoon metselwerk en deels tegels als wandafwerking en een plastica met woodlook en eiken houten balken als plafondafwerking.

### Badkamer

De badkamer is ingericht met een douchecabine, toilet, vaste kasten en een wastafel.



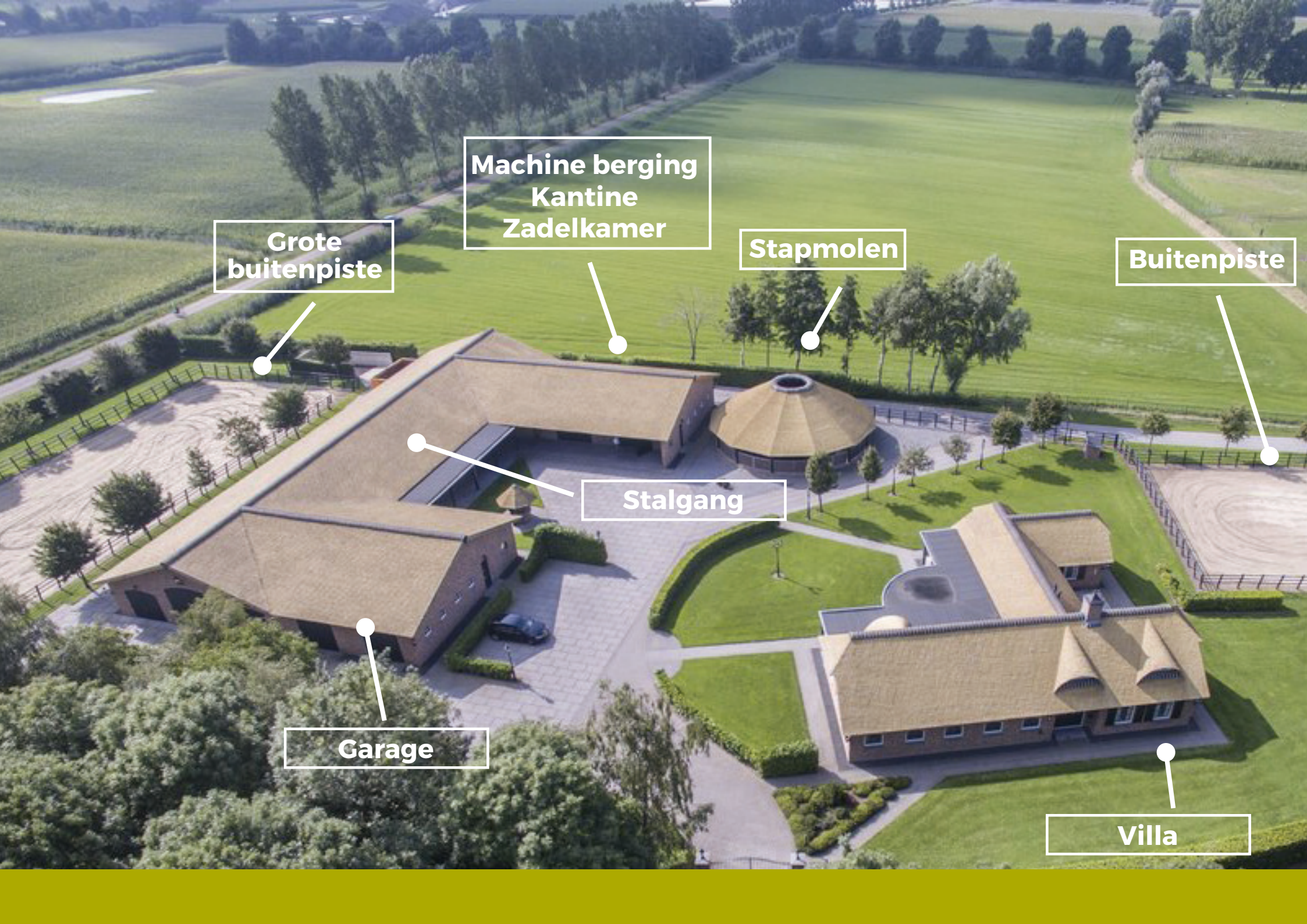












**Grote  
buitenpiste**

**Machine berging  
Kantine  
Zadelkamer**

**Stapmolen**

**Buitenpiste**

**Stalgang**

**Garage**

**Villa**





## Bedrijfsopstallen en gebruiksmogelijkheden

Naast de vrijstaande villa bevinden zich op het ruime perceel nog diverse bedrijfsgebouwen en opstallen, zoals een stalgang met paardenboxen, twee buitenbanen, een overdekte trainingsmolen, 3 laadpunten voor het opladen van elektrische voertuigen en voldoende opslagruimte voor bijvoorbeeld stro en stalling van tractor en/of vrachtwagen. Alles is kwalitatief hoogwaardig afgewerkt. De ruime opzet van de bedrijfsgebouwen maakt het allen naar eigenwens indeelbaar. De maatvoering van de gebouwen maakt het voor vele doeleinden geschikt. Dit object is dan ook uitermate geschikt voor het combineren van wonen, werken en hobby, kortom: zeer ruime gebruiksmogelijkheden.

Het U-vormige bedrijfsgebouw bestaat uit drie vleugels. De vleugel aan de zuidzijde, centraal gelegen, betreft de stalgang, de oostvleugel betreft de garage en de westvleugel is voorzien van o.a. machineberging, kantine en zadelkamer.





# Oostvleugel



## Garage

Via de oprit is er toeganag tot de garage. De garage biedt toegang tot de stal en is voorzien van elektrisch openslaande deuren. De garage is eveneens voorzien van een airco/verwarming (bouwjaar 2023). De garage is momenteel in gebruik als verwerkingsruimte. De ruimte zou na ombouw ideaal zijn als personeels- of stagairewoning.

Zowel de garage, de stalgang en de opslag/machineberging en kantine zijn allen direct met elkaar verbonden en zowel intern als vanuit buiten bereikbaar.



## Paardenstal/Stalgang

De geïsoleerde stal is opgetrokken uit stalen spanten, houten gordingen en is uitgerust met 12 ruime boxen (4,5m x 4m), uitbreiding is mogelijk. De boxen zijn voorzien van kunststof wanden. De tussenwanden zijn verschuifbaar en alle boxen zijn voorzien van een slim voersysteem door middel van draaibare kracht-voerbakken.

Iedere box is voorzien van een eigen camera systeem en elke stal heeft een drain, welke is aangesloten op de ondergrondse gierkelder voor het opvangen van vloeibare mest/urine.

Verder beschikt de stal over een voelbox, solarium en wasplaats. Er is voldoende opslagruimte voor stro en hooi aan de kopse kanten van de stal en op de zolder. De zolder is machinaal te vullen door middel van bijvoorbeeld een heftruck.

Middels de elektrische dubbele deur is de aangrenzende garage te bereiken.

Ook deze ruimte geschikt over een grote dubbele toegangsdeur.

## Zuidvleugel

























# Westvleugel



## Machineberging/Kantine/ Zadelkamer

Vanuit de stalgang centraal in het U-vormige gebouw is de westvleugel bereikbaar. Deze eveneens zeer degelijk opgetrokken vleugel is voor meerdere doeleinden geschikt. Ook deze vleugel is voorzien van royale dubbele en openslaande deuren. In de ruimte is voldoende opslag voor machines en overig materieel.

In deze vleugel zijn eveneens een zadelkamer en kantine gesitueerd. De kantine en zadelkamer zijn beide voorzien van warm water en de ruimtes zijn beide verwarmd.





## Buitenpistes

De buitenpistes hebben een grootte van 20m x 40m en van 20m x 45m. De pistes zijn omheind met thyleen omheining en Gallegher stroomdraad met koolstof. De grote piste is voorzien van verlichting. De grote piste is voorzien van een eb- en vloedbodem, waardoor de piste het gehele jaar te gebruiken is.



## Stapmolen

Op het perceel bevindt zich een stapmolen, welke ideaal is voor het in conditie houden van de paarden. De stapmolen is overdekt, verlicht, voorzien van een camera systeem en van een sproei-installatie. De stapmolen is voorzien van een betonnen bodem, welke is ingericht met kunststof matten en zand.





# Buiterterrein





## Tuin

De zeer strak aangelegde tuin creëert een luxe uitstraling en is zeer netjes onderhouden. De tuin is onder andere voorzien van diverse bomen, aangelegde paden met sierbestratingen, vaste beplanting en een royaal gazon.

Het erf en terrein is geheel voorzien van omheining.

De waterput op het terrein zorgt voor de beregening in de weides.























## Weiland

Het huisperceel bevindt zich op een perceel met een totale oppervlakte van circa 9.880 m<sup>2</sup>. Hierop bevinden zich onder andere het woonhuis, stal, stapmolen, buitenpistes, het erf, de kippenkooi in stijl (verblijf) en de tuin (bouwblok).

Naast dit perceel behoren er nog 2 percelen weiland bij deze onroerende zaak. De percelen zijn ingericht als weiland, waarvan de ondergrond bestaat uit zand. Deze percelen hebben een totale oppervlakte van circa 22.135 m<sup>2</sup>.

De weilanden zijn voorzien van beregning, welke aangesloten is op de waterput op eigen terrein. Verder zijn de weides voorzien van kunststof weipalen met stroomdraden en automatische drinkbakken.

Het perceel is uitermate geschikt voor een jaar rond beweiding. Daarnaast is het mogelijk om een loopring om de weides te realiseren. Dit vanwege het feit dat weides rondom goed bereikbaar zijn.





## Bestemmingsplan

Het object heeft deels de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarde'. Daarnaast heeft het object de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf'.

Het bouwblok is circa 4.875 m<sup>2</sup>.

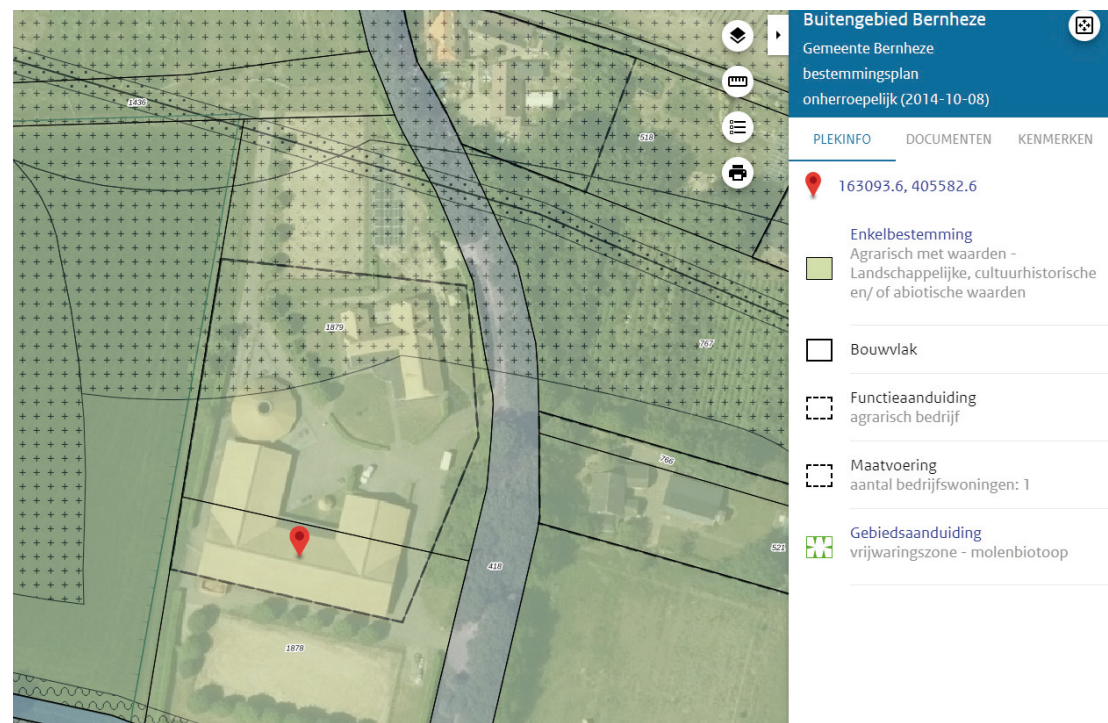
De exacte regels van het huidige bestemmingsplan zijn terug te vinden in de regels en toelichting van het geldende bestemmingsplan via de website [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)

## Vergunning

Ook is er sinds 2005 een vergunning afgegeven voor het houden van paarden (18 stuks, cat. K1 paarden > 3 jaar).

Bron: <https://krd.igoview.nl/main>.

Voor nadere informatie over deze bestemmingsmogelijkheden kunt u contact opnemen met Staal Makelaars B.V.



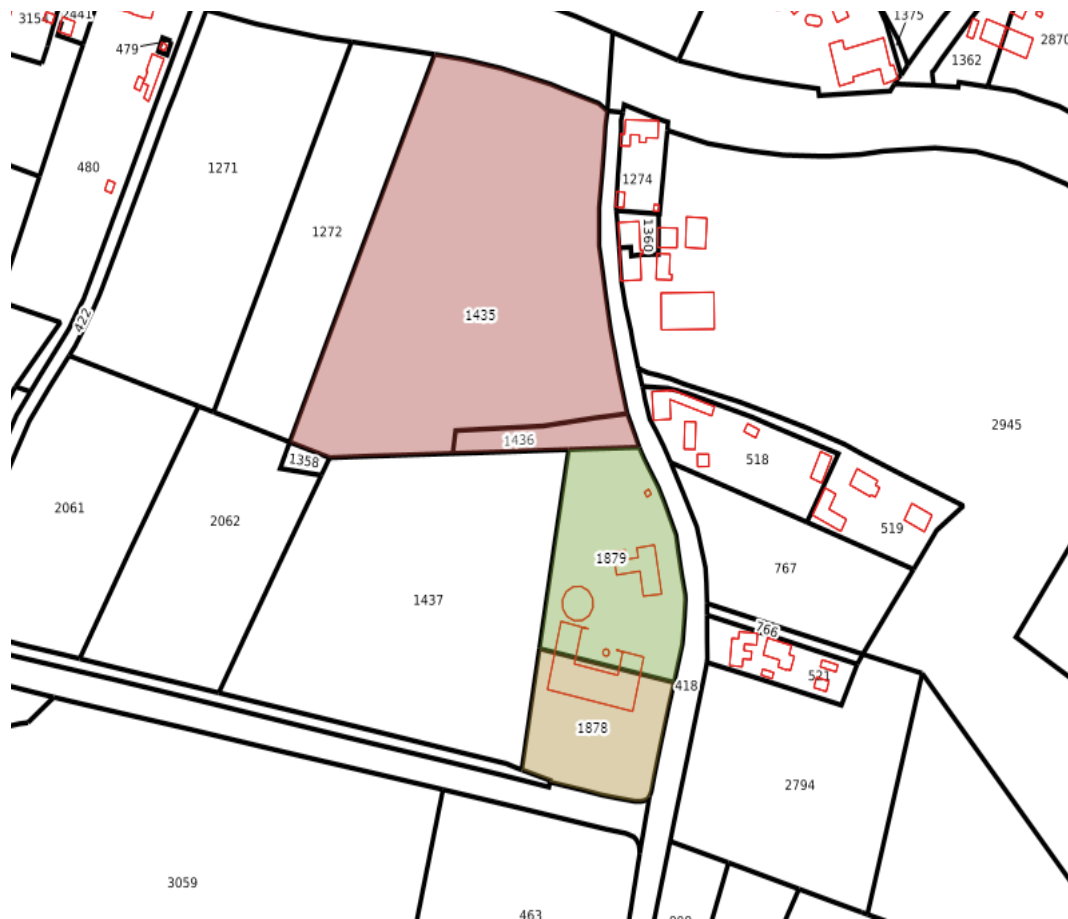












## Aanvullende informatie

Deze paardenhouderij met het vrijstaande woonhuis en alle overige toebehoren, waaronder de stal, buitenpistes, stapmolen en weide is uitermate geschikt voor iemand met een passie voor de paardenwereld. Daarnaast biedt deze locatie diverse agrarische mogelijkheden.

**Vraagprijs voor het geheel op ca.  
03.20.15 ha.: op aanvraag  
Oplevering is overleg**

**Nieuwsgierig geworden? Neem  
vrijblijvend contact op met ons  
kantoor voor meer informatie of  
het plannen van een bezichtiging.**





# StaalMakelaars

**[www.staalmakelaars.nl](http://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.