

Soeterbeekseweg 21 Nuenen



**Op een unieke locatie gelegen fraai afgewerkte
hippische accommodatie met een vrij uitzicht en op
korte afstand van de stad Eindhoven.**



Vraagprijs : € 2.450.000,--
kosten koper

Kadaster

Gemeente Nuenen: sectie A, nummers
3158, 3159, 4170, 4421, groot 20.640 m²

Inhoud woonboerderij: ca. 1.066 m³
Woonoppervlakte: ca. 274 m²

Bouwjaar woonboerderij: ca. 1953
Bouwjaar rijhal: ca. 2005
Bouwjaar stallen: ca. 1953

Bestemming: Agrarisch met waarden -
Groenblauwe mantel
Paardenhouderij

Energie label: In aanvraag



Deze fraaie hippische accommodatie in het buitengebied van Nuenen is op korte afstand van de stad Eindhoven gelegen en nabij diverse snelwegen, zoals de A2 Eindhoven-'s-Hertogenbosch en de A50 Eindhoven-Nijmegen.

Het geheel beschikt over een vrijstaande, geheel gemoderniseerde woonboerderij, een vrijstaande rijhal met een aanpandig stalgedeelte met 12 boxen en een binnenpiste (ca. 20x40 mtr.), een vrijstaande paardenstal met 8 boxen, een buitenpiste (ca. 1.600 m²), een overdekte stapmolen met inpandige longeercirkel, een separate longeercirkel, diverse paddocks en weiland.

De accommodatie is gesitueerd aan een rustig, doodlopend straatje op een perceel van ca. 2 hectare.

WOONHUIS

De vrijstaande woonboerderij is in de afgelopen jaren geheel gemoderniseerd en voorzien van alle comfort. De woning beschikt op de begane grond o.a. over een riante woonkamer, een royale leefkeuken en een werkkamer. Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers, 2 badkamers en een wasruimte gesitueerd.



Begane grond:

De hal is voorzien van een fraaie, eikenhouten vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. Een bordestrap biedt toegang tot de 1e verdieping en de hal staat ook in verbinding met de kelder, de toiletruimte, de woonkamer en de werkkamer.

De geheel betegelde toiletruimte is uitgerust met een zwevend toilet en een fonteintje met een bergmeubel.

De werkkamer beschikt over een op maat gemaakte inrichting, bestaande uit een imposant bureau, een vaste kastenwand en een radiatorombouw. De kamer is verder afgewerkt met een eikenhouten vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond met inbouwverlichting. Er is veel lichtinval door de grote raampartijen, welke zijn voorzien van sfeervolle, houten shutters.





De riante woonkamer geniet een vrij uitzicht aan de voorzijde en aan de achterzijde is er zicht op de tuin en de bijbehorende accommodatie. 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. De woonkamer is voorzien van een eikenhouten vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. Eikenhouten gebinten zorgen voor extra sfeer.



De royale leefkeuken vormt het hart van de boerderij en de grote, kamerhoge raampartijen zorgen voor een hele prettige sfeer. De luxe, op maat gemaakte keukeninrichting is uitgerust met alle benodigde apparatuur, zoals een gasfornuis (Bertazonni) met 6 pitten, een bakplaat en 2 ovens, een vaatwasser, koelkast en een combimagnetron. De gashaard biedt extra warmte op koude dagen.



Een achterportaal biedt vanuit de keuken toegang tot de tuin, een 2e toiletruimte en een berging. Het portaal is afgewerkt met een tegelvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. De berging biedt volop bergruimte en aansluitingen voor extra witgoed.

De geheel betegelde toiletruimte is uitgerust met een zwevend toilet en een fonteintje met een bergmeubel.



1e Verdieping:

De door een niveauverschil speels ingedeelde overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de 2e badkamer, 3e toiletruimte en een wasruimte.

De overloop is voorzien van een eikenhouten vloer en een stucwerk wanden. De geheel betegelde toiletruimte is eveneens uitgerust met een zwevend toilet en een fonteintje met een bergmeubel.

De praktische wasruimte is afgewerkt met een tegelvloer en stucwerk wanden en uitgerust met de aansluitingen voor de wasapparatuur en de c.v.-ketel (Nefit, ca. 2018).





De ouderslaapkamer is heel ruim opgezet en ook het zicht tot in de nok van het dak vergroot het ruimtelijke gevoel. De kamer is afgewerkt met een eikenhouten vloer en stucwerk wanden. Een dakkapel en een raampartij in het voormalige hooiluk bieden een fraai uitzicht. Ook hier zijn de raampartijen afgewerkt met hoogwaardige houten shutters.

De kamer beschikt verder over een inloopkast met volop bergruimte, in op maat gemaakte kasten.



De badkamer-en-suite staat in directe verbinding met de slaapkamer en is ingericht met een vrijstaand ligbad, een inloopdouche met een regendouche en een wastafelmeubel met 2 waskommen.



De tweede en derde slaapkamer zijn beiden afgewerkt met een eikenhouten vloer en stucwerk wanden. Eén van de kamers beschikt over vaste kasten.

De tweede badkamer is geheel betegeld en uitgerust met een inloopdouche, een wastafelmeubel met een waskom en een design radiator.



Tuin:

De tuin is geheel omheind met een beukenhaag en ingericht met een groot gazon en borders met vaste planten en volwassen bomen. Ter plaatse van de achtergevel is een sfeervol overdekt terras gesitueerd, wat is opgetrokken met eikenhouten gebinten en de vloer is verhard met gebakken klinkers. In de tuin is een beregeningsinstallatie aanwezig.



Garage/carport:

Naast de woning is een vrijstaande garage gesitueerd, welke aan de voorzijde beschikt over een dubbele carport. Deze carport is opgetrokken met eikenhouten gebinten en het dak is met riet gedekt. De garage is opgetrokken uit metselwerk met stalen spanten en de vloer is verhard met klinkers. De garage is toegankelijk middels openslaande deuren in de voorgevel en een loopdeur in de zijgevel. Een grote zolder zorgt voor extra bergruimte en is bereikbaar met een vaste trap.



HIPPISCHE ACCOMMODATIE:

De hippische accommodatie bestaat uit een vrijstaande rijhal met binnenpiste (ca. 20x40 mtr.) met opslagruimte en een stalgedeelte met o.a. 12 boxen, een vrijstaande paardenstal met o.a. 8 boxen, een buitenpiste (ca. 1.600 m²) en een overdekte stapmolen met inpandig longeercirkel, een 2e longeercirkel, paddocks en weiland.

Rijhal met binnenpiste, opslagruimte en stalgedeelte:

De rijhal is opgetrokken uit damwand gevels met gewelfde houten spanten en het dak is met asbestvrije golfplaten gedekt. De binnenpiste (ca. 20x40 mtr.) is voorzien van een professionele bodem (Van de Beeten), een houten bakrand en een beregeningsinstallatie.

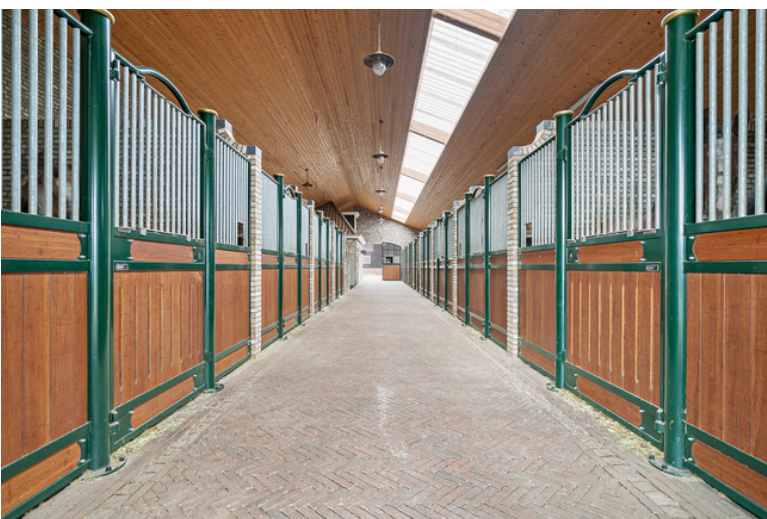
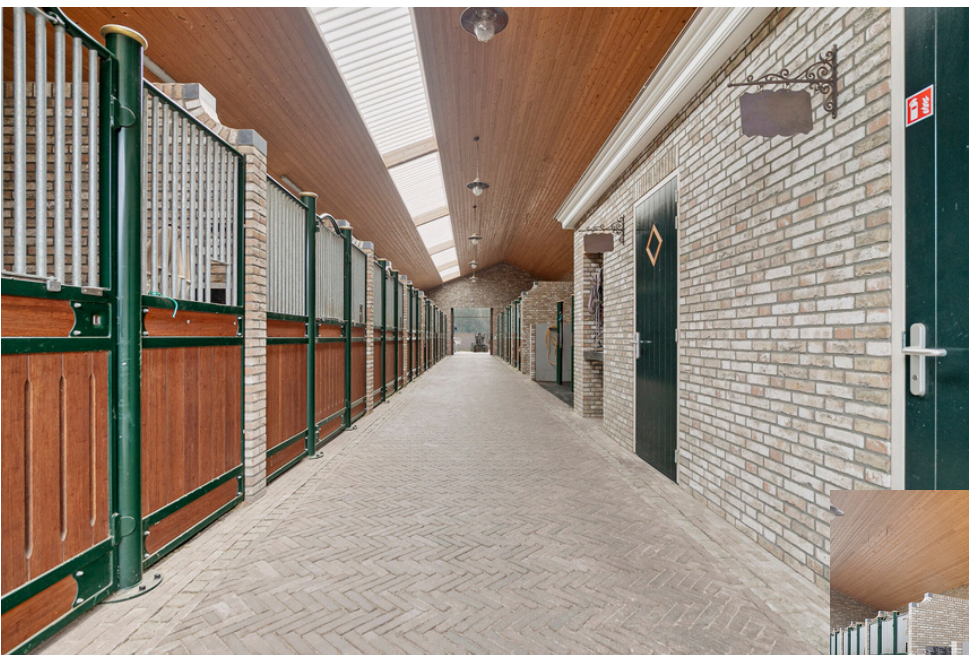
Aan de voorzijde van de piste is ruimte voor stalling van de vrachtwagen, trailer of materialen. Uiteraard behoort ook het vergroten van de binnenpiste tot de mogelijkheden.



Het naastgelegen, hoogwaardig afgewerkte stalgedeelte is vanuit de binnenpiste bereikbaar middels een schuifdeur en vanaf het erf middels openslaande deuren. Het stalgedeelte is ingericht met 12 paardenboxen, een zadelkamer, een voerberging en 2 wasplaatsen.

De boxen (Corton) zijn afgewerkt met deels hardhouten, deels gepoedercoate en deels gegalvaniseerde voorwanden met draaideuren, metselwerk tussen- en achterwanden, welke zijn bekleed met rubber.

De wasplaatsen zijn voorzien van een rubberen vloer en betegelde wanden. Er is warm en koud water aanwezig.



De voerberging beschikt over een toilet, aansluitingen voor de wasapparatuur en een zolderruimte.

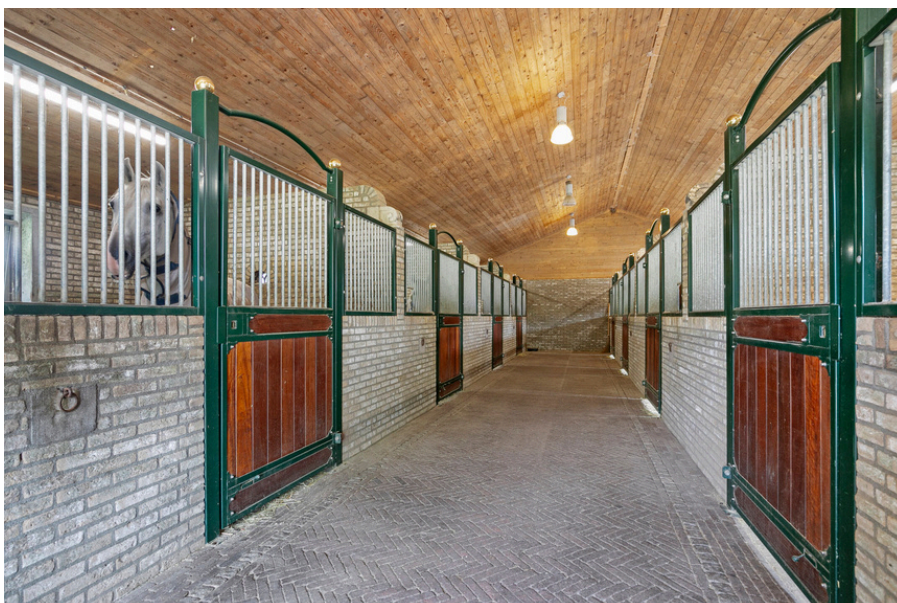
De zadelkamer (2023) is ingericht met vaste kasten en een spoelbak.

Schuifdeuren aan de achterzijde van het stalgedeelte bieden toegang tot een multifunctionele opslag- en stallingsruimte. Deze ruimte is voorzien van een deels beklinkerde, deels onverharde vloer, stalen spanten en een asbestvrij golfplaten dak. Hier is ook de technische ruimte (2023) gesitueerd met de installatie van het drainagesysteem en de waterzuivering.



Vrijstaande paardenstal:

De vrijstaande paardenstal is sfeervol afgewerkt en ingericht met 8 paardenboxen, een zadelkamer en een wasplaats. De stal is opgetrokken uit metselwerk met stalen spanten. De gevels zijn aan de buitenzijde gepotdekseld. Het dak is met asbestvrije golfplaten gedekt en aan de binnenzijde betimmerd met hout.



De paardenboxen zijn voorzien van metselwerk voor- en tussenwanden, deels hardhouten, deels gepoedercoate en deels gegalvaniseerde draaideuren en een buitenluik, met een overstek aan de buitenzijde.



De zadelkamer is ingericht met een rondpompsysteem, een flybustersysteem en vaste kasten.

De wasplaats is voorzien van een rubberen vloer, betegelde wanden en uitgerust met warm en koud water.



OVERIGE FACILITEITEN:

De buitenpiste heeft een oppervlakte van ca. 1.600 m² en is voorzien van een eb- en vloedbodem (Van de Beeten). De piste is omheind met een beukenhaag.

De overdekte stapmolen met inpandige longeercirkel (Skywalker, De Molenkoning) is geschikt voor 8 paarden. De molen is omheind met kunststof wanden en windbreekgaas. De vloer is verhard met klinkers.

De tweede longeercirkel is eveneens omheind met kunststof wanden en voorzien van een beregeningsinstallatie.



De mestvaalt is voorzien van een vloei-stofdichte vloer en metselwerk wanden.

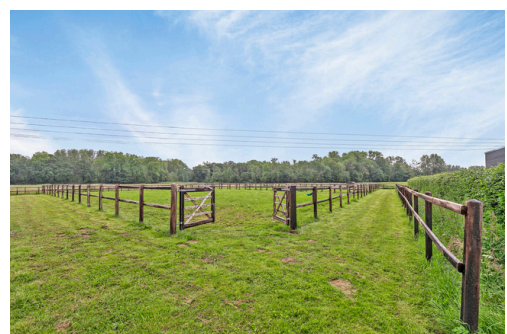


Aan de achterzijde van de rijhal zijn 4 paddocks gesitueerd, aangelegd in 2023. De paddocks zijn voorzien van een gedraineerde zandbodem, drinkbakken en een houten omheining.



Ter plaatse van de vrijstaande paardenstal zijn 3 weilanden gesitueerd, omheind met houten en openslaande, houten poorten.

Aan de achterzijde van de rijhal zijn 4 weilanden gesitueerd, eveneens omheind met hout en voorzien van drinkbakken. Om deze weides is een pad gesitueerd.



BIJZONDERHEDEN

- * Het geheel is aangesloten op gas, water, elektra, glasvezel en riolering.
 - * Het woonhuis is voorzien van dubbele beglazing in houten kozijnen.
 - * Het dak van de woning is vernieuwd en geïsoleerd.
 - * De gehele woning is in 2018/2019 verbouwd en gemoderniseerd.
 - * De begane grond van de woning is voorzien van vloerverwarming.
 - * Het geheel is aangesloten op een alarminstallatie met camerabewaking.
 - * Er zijn in totaal 37 zonnepanelen aanwezig. In 2023 zijn de reeds 20 aanwezige panelen uitgebreid met 17 extra panelen.
-
- * Op het object rust de bestemming “Paardenhouderij”. Het geldende bouwvlak heeft een geschatte oppervlakte van circa 8.250 m².
 - * Er is een milieuvergunning aanwezig voor het houden van 20 volwassen paarden en 19 paarden in opfok.
 - * Voor deze locatie een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd, waarmee is aangetoond dat er geen sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ten opzichte van de referentiesituatie.
 - * Bij verkoop wordt de BTW-verleggingsregeling toegepast.
-
- * Gesitueerd op fraaie locatie met vrij uitzicht rondom.
 - * Het dorpscentrum van Nuenen met alle dagelijkse voorzieningen is op ca. 4 km afstand gesitueerd en de binnenstad van Eindhoven op 15 minuten rijden.
 - * Een goed bereikbare locatie vanwege de ligging nabij diverse snelwegen, zoals de A2, A58 en A50.





PLATTEGROND

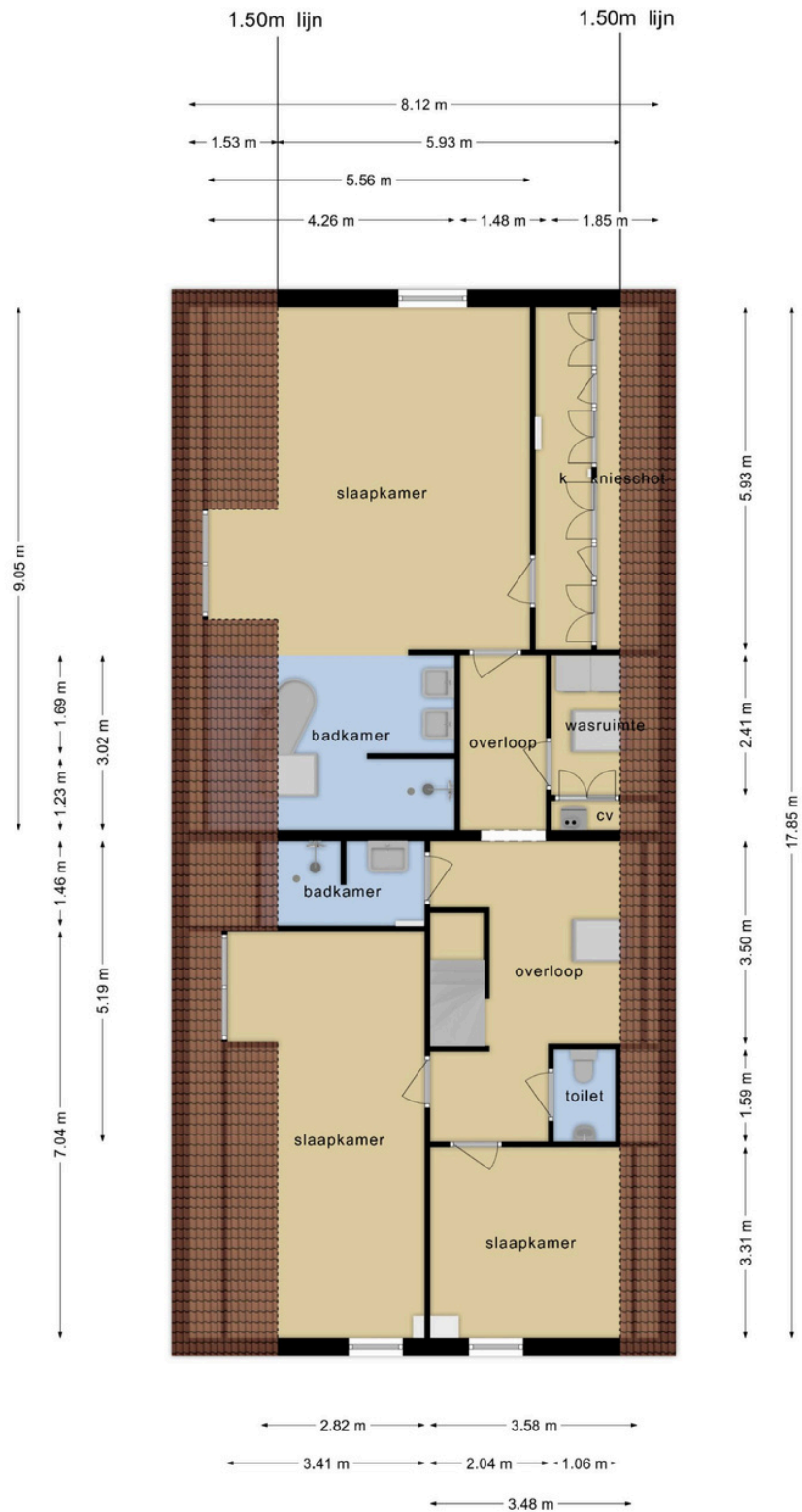
begane grond woonboerderij



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

PLATTEGROND

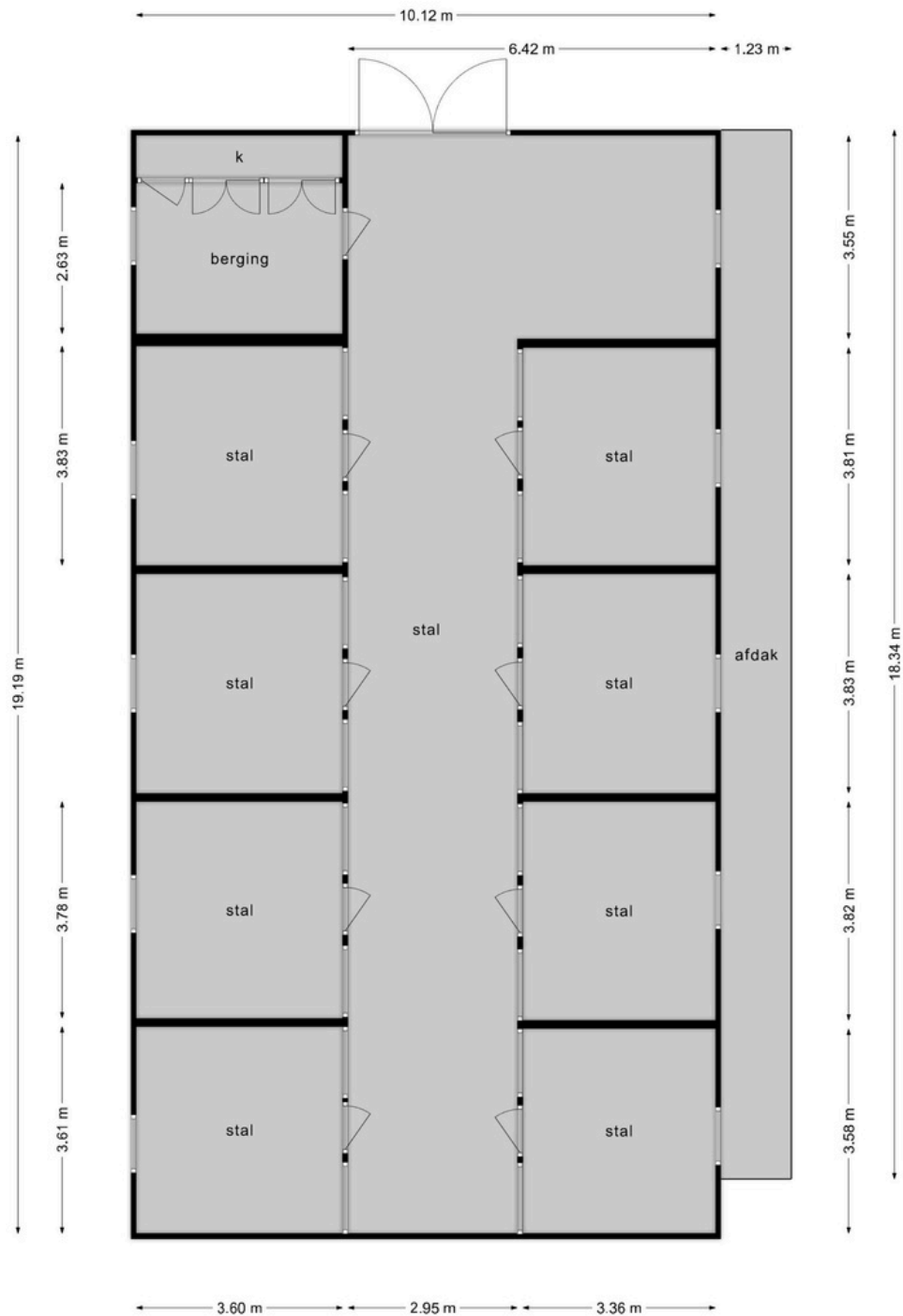
eerste verdieping woonboerderij



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

PLATTEGROND

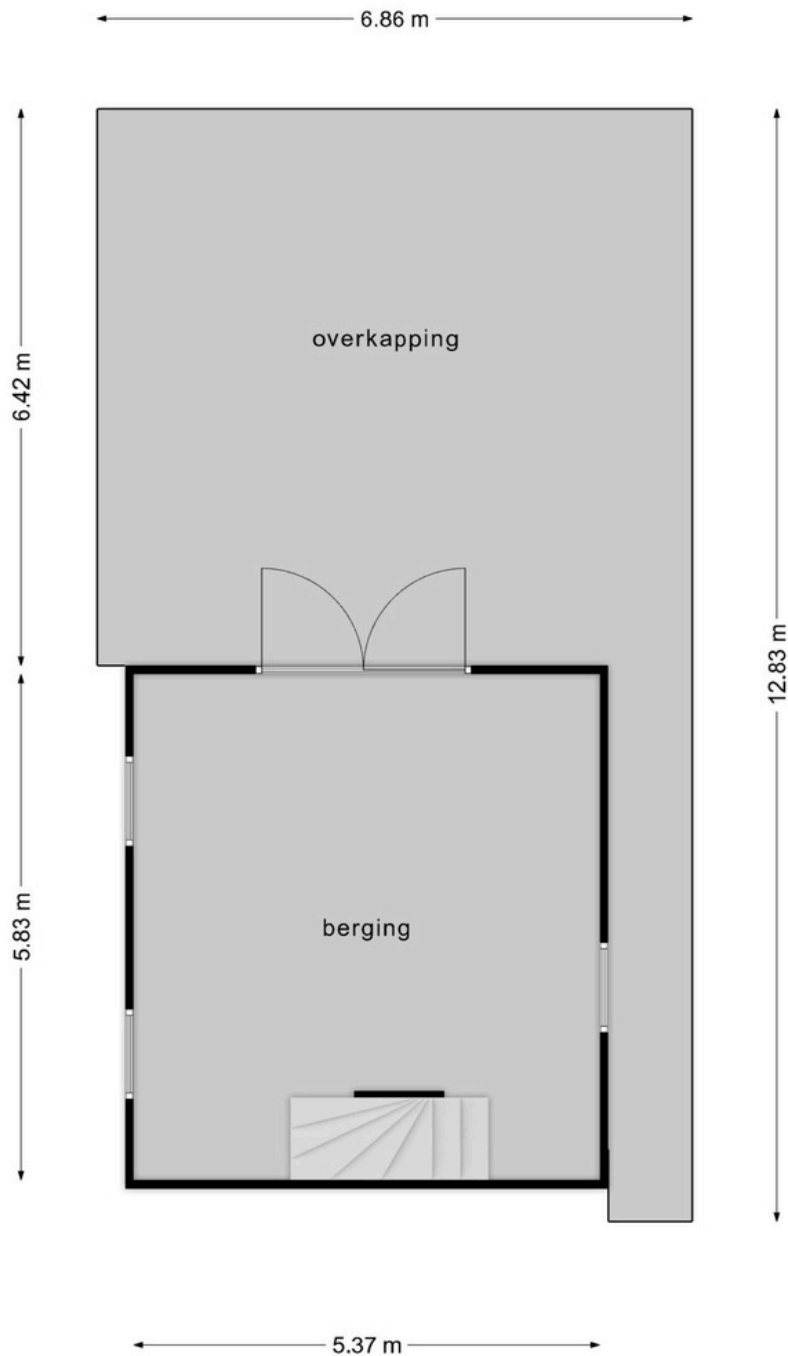
vrijstaande stal



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

PLATTEGROND

vrijstaande garage/carport



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

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.
- 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