



van Santvoort

landelijk wonen

Plattebaan 2 Schijf



**Een prachtige hippische accommodatie,
op een droomlocatie!**



Vraagprijs : € 2.950.000,--
kosten koper

Kadaster

Gemeente Rucphen, sectie O, nummer 167, 168, 170, 394, 395, 412, 413, totaal groot 62.092 m²

De percelen 169 en 444 worden optioneel te koop aangeboden, zodat een totale oppervlakte van ca. 12,95 ha mogelijk is.

Inhoud : ca. 1.253 m³

Woonoppervlakte : ca. 314 m²

Bouwjaar woonhuis : ca. 1953

Bouwjaar accommodatie : ca. 2019

Bestemming : Agrarisch -
Paardenhouderij.

Energie label : E



Gebouwd in 2019 voldoet deze accommodatie aan alle eisen van de huidige tijd, de woonboerderij straalt volop sfeer en warmte uit en daarnaast is er een prachtig zicht over een grote waterpartij en de bijbehorende weilanden. Dit object is uitermate geschikt als trainings- en handelsstal, maar ook voor de fokkerij!

Het gehele complex bestaat uit een vrijstaande woonboerderij met een royale tuin met een grote (zwem)vijver, een hippische accommodatie met o.a. een binnenpiste (20x60 mtr.), 14 paardenboxen, 4 loopstallen, 4 hengstenstallen, een quarantainestal, een smidse, een ontvangstruimte/studio, diverse werk- en opslagruimtes, wasplaatsen en een zadelkamer. Op terrein rondom de accommodatie zijn een buitenpiste (20x40 mtr.), een overdekte longecirkel en diverse paddocks gesitueerd. De bijbehorende weilanden, ca. 3 ha, zijn geheel omheind en uitgerust met diverse schuilstallen.

Het object wordt aangeboden met een perceeloppervlakte van ca. 6,2 hectare. Uitbreiding tot een totale oppervlakte van ca. 13 hectare is mogelijk.

WOONHUIS

De woonboerderij biedt volop leefruimte en is op de begane grond ingericht met een hal, werkkamer, woonkamer, eetkamer, een slaapkamer met badkamer-en-suite en een bijkeuken. Op de 1e verdieping zijn 2 royale slaapkamers met elk een eigen badkamer aanwezig. Een vaste trap biedt toegang tot een knusse kamer op de 2e verdieping, welke bijvoorbeeld geschikt is als extra slaapkamer, werk- of speelkamer,



Begane grond:

De hal is afgewerkt met een plavuizen vloer en biedt toegang tot de werkkamer, de keuken, de geheel betegelde toiletruimte en de stahoge kelder. Een vaste trap biedt toegang tot de 1e verdieping. In de hal is verder de vernieuwde meterkast gesitueerd.

De ruim opgezette werkkamer geniet veel lichtinval door grote raampartijen rondom. De multifunctionele ruimte is voorzien van een moderne marmoleum vloer, stucwerk wanden en een sfeervol houten balken plafond. Een tuindeur biedt direct toegang tot het terras ter plaatse van de achtergevel.



Door diverse raampartijen in de achtergevel geniet ook de woonkamer een prachtig zicht over de achtertuin met de grote waterpartij, de achtergelegen landerijen en de hippische accommodatie. Een dubbelzijdige gashaard zorgt voor verbinding met de naastgelegen eetkamer. De woonkamer is afgewerkt met dezelfde marmoleum vloer, met vloerverwarming, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. Ook de woonkamer biedt direct toegang tot de achtertuin.



De slaap-/gastenkamer op de begane grond beschikt over een badkamer-en-suite. De kamer is uitgerust met een ligbad, een dubbele wastafel met een bergmeubel, een design radiator, toilet en bidet. De badkamer is geheel afgewerkt met marmeren betegeling en vloerverwarming.



De sfeervolle eetkamer is eveneens van royale omvang en voorzien van een plavuizen vloer in een landelijke stijl, stucwerk wanden en een houten balken plafond. Openslaande deuren en grote raampartijen bieden zicht op en toegang tot het erf en de tuin aan de voorzijde van de boerderij. Een vaste, 2e trapopgang biedt een tweede toegang tot de ouderslaapkamer op de 1e verdieping.



De keuken is uitgerust met een moderne keukeninrichting in hoekopstelling en een kook-schiereiland. De keukeninrichting voorzien van alle benodigde apparatuur, zoals een inductiekookplaat, steamer, Amerikaanse koelkast met vriezer, een ingebouwde frituse, inbouwoven en een vaatwasser.



Op de begane grond is tevens een praktische bijkeuken gesitueerd, waar de aansluitingen voor de wasapparatuur, de opstelling van de c.v.-ketel en een vaste kast aanwezig zijn.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot 2 slaapkamers. Daarnaast biedt een vaste trapopgang toegang tot de kamer op de 2e verdieping.

De eerste slaapkamer heeft een ruime afmeting, doordat deze kamer voorheen was gesplitst in twee kamers. Door het plaatsen van een tussenwand is dit eventueel weer te herstellen, indien gewenst. De kamer is voorzien van een laminaat vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. De slaapkamer beschikt over een inloopkast.

De moderne badkamer-en-suite is uitgerust met een dubbele douche, een dubbele wastafel met een bergmeubel, een zwevend toilet en een design radiator. Een dakkapel zorgt voor veel lichtinval. Verder is er vloerverwarming aanwezig.





In de riante ouderslaapkamer zijn de houten gebinten van de woonboerderij zichtbaar wat zorgt voor een zeer aangename sfeer. Daarnaast is er ook zicht tot in de nok van het dak. De kamer is voorzien van laminaat vloer en stucwerk wanden.

Door de aanwezigheid van elektrisch bedienbare dakvensters (incl. verduisteringsmogelijkheid) en een raampartij in het voormalige hooiluk geniet de slaapkamer een prettige lichtinval. Daarnaast is er volop bergruimte aanwezig door de vaste kastenwand, die over de gehele breedte van de kamer is gesitueerd.

De moderne badkamer-en-suite is uitgerust met een dubbele douche, een dubbele wastafel met een bergmeubel, een zwevend toilet en geluidsinstallatie. In de ouderslaapkamer is nog een vrijstaand ligbad gesitueerd.





Een knusse kamer op de tweede verdieping kan uitstekend dienst doen als extra slaapkamer, maar ook als gastenkamer, werkplek of speelruimte.

De kamer is afgewerkt met een laminaat vloer en ook hier zijn de houten gebinten van de woning in het zicht gelaten. De trapopgang naar deze kamer kan worden afgesloten met een luik.

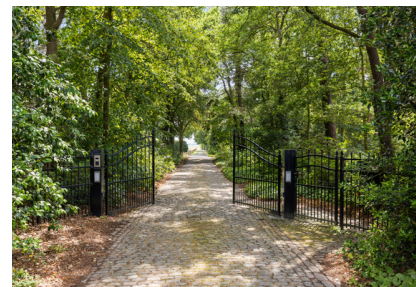


TUIN EN ERF:

De weelderig aangelegde tuin is rondom de woning gelegen en is aan de voorzijde ingericht met volop volwassen beplanting, zoals grote bomen, rododendrons en andere stuiken. Daarnaast is er een hondenverblijf aanwezig.

Aan de achterzijde van de woning is een royaal gazon gesitueerd, voorzien van een beregeningsinstallatie en eveneens omringd door volwassen bomen en struiken, maar ook de prachtige waterpartij met een zwemsteiger en zelfs een eilandje. Rondom de tuin en de vijver is een wandelpad aangelegd, wat tevens te paard toegankelijk is. Vanaf de terrassen bij de woning en de hippische accommodatie kunt u dan ook heerlijk genieten van een prachtig uitzicht!

De oprit is afgesloten met een elektrisch bedienbare poort, welke is uitgerust met een camerasysteem en een intercominstallatie. Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig .



HIPPISCHE ACCOMMODATIE:

De complete hippische accommodatie is in 2019 in gebruik genomen. Bij de bouw is gebruik gemaakt van zeer hoogwaardige en duurzame materialen. De accommodatie is tevens bereikbaar via een eigen oprit aan de Nederheide. Deze oprit is afgesloten met een elektrisch bedienbare poort, welke is uitgerust met een camerasysteem en een intercominstallatie. Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor vrachtwagens, trailers en auto's. De volledig geïsoleerde accommodatie bestaat uit een stalgedeelte met 14 paardenboxen, 2 loopstallen en 4 hengstenboxen, een binnenpiste (20x60 mtr.), diverse werk- en opslagruimtes, wasplaatsen en een solarium en een zadelkamer.

In een afdeling aan de rechterzijde van het complex zijn nog 2 loopstallen, een quarantainestal, opslagruimte voor hooi/stro, een werkplaats voor de smid en een garage/werkplaats gesitueerd. Op de 1e verdieping is een ruimte ingericht, welke dienst kan doen als ontvangstruimte van gasten, maar ook als studio voor grooms en stagiaires. Deze ruimte beschikt over een eigen badkamer en keuken.



Het stalgedeelte is vanaf het erf toegankelijk middels openslaande deuren en ingericht met 14 paardenboxen, verdeeld aan de linker- en rechterzijde van het beklinkerde gangpad. De nok van het dak is uitgerust met een lichtkoepel, voorzien van regelbare ventilatie, en het stalgedeelte is verder voorzien van een geluidsinstallatie en een hogedruk Flybustersysteem.



De ruime paardenboxen (ca. 3,5x4 mtr) zijn voorzien van deels hardhouten, deels gegalvaniseerde voorwanden met deelbare draaideuren en uitschuifbare tussenwanden. Alle boxen beschikken over verwarmde drinkbakken, een opbergkastje onder de voerbak en een binnen- en buitenluik.



Het voorste stalgedeelte met de 14 boxen wordt van het achterste gedeelte gescheiden door een gezamenlijke ruimte waar de wasplaats, het solarium, de dekenruimte, voerberging en de zadelkamer gesitueerd zijn.

De voerberging is uitgerust met een gootsteen. Het solarium en de wasplaats zijn afgewerkt met een rubberen vloer (Noddevelt) en er is een verwarmde dekenstang aanwezig. De extra beveiligde, verwarmde zadelkamer is ingericht met vaste, op maat gemaakte kasten en een gootsteen met een bergmeubel. Vanuit de zadelkamer is de wasruimte bereikbaar, waarin de aansluitingen voor de industriële wasapparatuur zijn gesitueerd.



In het achterste stalgedeelte zijn 4 hengstenboxen en 2 loopstallen gesitueerd. Ook dit stalgedeelte biedt middels openslaande deuren toegang tot het erf.

De hengstenboxen (ca. 3,5x4 mtr) zijn voorzien van deels hardhouten, deels gegalvaniseerde voorwanden met deelbare draaideuren en betonnen tussenwanden. De boxen beschikken eveneens over verwarmde drinkbakken en een opbergkastje onder de voerbak. De boxen zijn voorzien van een binnen- en buitenluik. De loopstallen zijn ook voorzien van deels hardhouten en deels gegalvaniseerde voorwanden, die in zijn geheel draaibaar zijn.



Een hal verbindt het stalgedeelte met de ontvangstruimte/studio op de 1e verdieping. In deze verwarmde hal is de toiletruimte gesitueerd, alsmede een werkkast met een gootsteen en de technische ruimte. De technische ruimte is uitgerust met de meterkast, het flybuster-systeem, de verwarmingsinstallatie van de drinkbakken en de glasvezelaansluiting.

Op de overloop op de eerste verdieping is de werkkast gesitueerd, waar ook de opstelling van de c.v.-ketel (Remeha) en de mechanische ventilatie is aangebracht.

De ontvangstruimte voor gasten kan tevens gebruikt worden als kantine of als studio voor stagiaires en grooms. Deze prettige ruimte is afgewerkt met een laminaat vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. Een grote dakkapel zorgt voor veel extra ruimte en lichtinval. De keukeninrichting in wandopstelling is uitgerust met een spoelbak, een gaskookplaat en een koelkast.

De geheel betegelde badkamer is ingericht met een douche, een wastafel, een zwevend toilet en design radiator .





De fraaie binnenpiste wordt gekenmerkt door de grote raampartijen in de voor- en achtergevel, alsmede de brede lichtkoepel met regelbare ventilatie in de nok van het dak. Hierdoor geniet de piste veel natuurlijke lichtinval. De piste heeft een afmeting van 20x60 mtr. en is voorzien van een eb-/vloedbodem, een betonnen bakrand, een muziekinstallatie en een spiegelwand. Extra hoge, openslaande deuren bieden toegang tot het erf aan de voorzijde van de accommodatie.

Naast de piste is een verhoging aangebracht vanwaar toeschouwers een extra goed zicht hebben op de verrichtingen in de piste.



In de afhang aan de rechterzijde van de accommodatie zijn 2 loopstallen, een tweede toegangsportaal tot de piste, een opslagruimte voor hooi en stro, een quarantainebox, een werkplaats voor de smid en een garage/werkplaats gesitueerd.

De loopstallen zijn voorzien van deels kunststof, deels gegalvaniseerde en geheel draaibare voorwanden en betonnen zij- en achterwanden. De stallen zijn vanaf het erf toegankelijk middels een schuifdeur en worden van elkaar gescheiden door een voerportaal. Openslaande deuren in de gevel bieden toegang tot dit portaal.

De opslagruimte voor het hooi en stro is voorzien van een open front. Draaihekken zijn aanwezig zodat deze opslagruimte eenvoudig als extra loopstallen zijn te gebruiken. In deze ruimte is tevens de pomp van het eb-/vloedsysteem gesitueerd. De naastgelegen quarantainebox is vanaf het erf toegankelijk middels een deelbare deur en verder afgewerkt met een betonnen vloer en betonnen wanden. De werkplaats voor de smid is uitgerust met een gootsteen en een beklinkerde vloer. De garage/werkplaats is eveneens voorzien van een gootsteen en uitgerust met een extra dikke betonnen vloer. Openslaande deuren bieden toegang tot het erf.



OVERIGE FACILITEITEN:

Op het terrein rondom de hippische accommodatie en de woonboerderij wordt het complex compleet gemaakt met de volgende faciliteiten: een buitenpiste, overdekte longeercirkel, een afgesloten mestopslag, paddocks en weilanden.



De buitenpiste (20x40 mtr.) is voorzien van een zandbodem en een beregeningsinstallatie. Er is een zeecontainer geplaatst ter plaatse van de buitenpiste, welke de mogelijkheid biedt tot opslag van materialen, maar waar ook een overdekt zitje gerealiseerd kan worden.



De overdekte longeercirkel heeft een diameter van 16 mtr. en de overkapping is extra hoog uitgevoerd, zodat deze cirkel ook geschikt is voor het trainen van jonge paarden. De longeercirkel wordt omheind door kunststof wanden en windbreekglas. De bodem is uitgevoerd in zand dat is gemengd met vlokken.



Ter plaatse van de buitenpiste zijn 2 paddocks gesitueerd en ook naast de accommodatie zijn nog 3 paddocks gelegen. De paddocks bij de buitenpiste zijn omheind met houten palen en draad. Er zijn drinkbakken aanwezig. De paddocks bij de accommodatie zijn omheind met hout en toegankelijk middels houten poorten. Alle paddocks zijn voorzien van een zandbodem.



De mestopslag is voorzien van betonnen wanden en een vloeistofdichte, betonnen vloer. Openslaande deuren aan de voorzijde zorgen er voor dat de mestopslag kan worden afgesloten. De opslag is uitgerust met een eigen septictank.

Er is voldoende ruimte aanwezig voor het opslaan van hooi- of kuilbalen, in een buitenopslag. Daarnaast is er nog een voersilo (6 ton) aanwezig.

De weilanden zijn allen omheind met houten palen en veiligheidsschrikdraad en voorzien van automatische drinkbakken. De omheining is in 2021 geplaatst. Daarnaast zijn de weilanden uitgerust met schuilstallen. De weilanden hebben een oppervlakte van ca. 3 hectare. Uitbreiding met nog eens 6,7 hectare weiland is mogelijk. Alle weilanden zijn voorzien van hydranten waarop een beregeningshaspel (ter overname) aangesloten kan worden.



BIJZONDERHEDEN

- * Het geheel is aangesloten op gas, water en elektra en glasvezel.
- * Er zijn diverse septictanks aanwezig.

- * Het woonhuis is voorzien van dakisolatie en dubbele beglazing in houten kozijnen.
- * De hippische accommodatie is volledig geïsoleerd.
- * In het woonhuis zijn de woonkamer, gastenkamer en de badkamers uitgerust met vloerverwarming (deels gas en deels elektrisch).

- * Op het perceel is een professionele agrarische beregeningsinstallatie aanwezig. De bijbehorende pomp (30 m³ per uur) is vernieuwd in 2020.

- * Op het object rust een agrarische bestemming.
- * Er is een milieuvergunning aanwezig voor het houden van 25 volwassen paarden.
- * Voor het aanvragen van de bouwvergunning van de hippische accommodatie is er ter plaatse een bodemonderzoek uitgevoerd.
- * Bij verkoop wordt de BTW-verleggingsregeling toegepast.

- * Gesitueerd op een unieke locatie met volop rust en ruimte en een prachtig vrij uitzicht over de natuurvijver en weilanden.
- * Goede bereikbaarheid vanwege ligging nabij diverse snelwegen, zoals A58, A16 en A17.
- * Aan de rand van een groot bosgebied, de Rucphense Heide, met vele ruiterspaden en direct aan de nieuwe ruiterroute Roosendaal-Rucphen (50 km.) gelegen.



PLATTEGROND

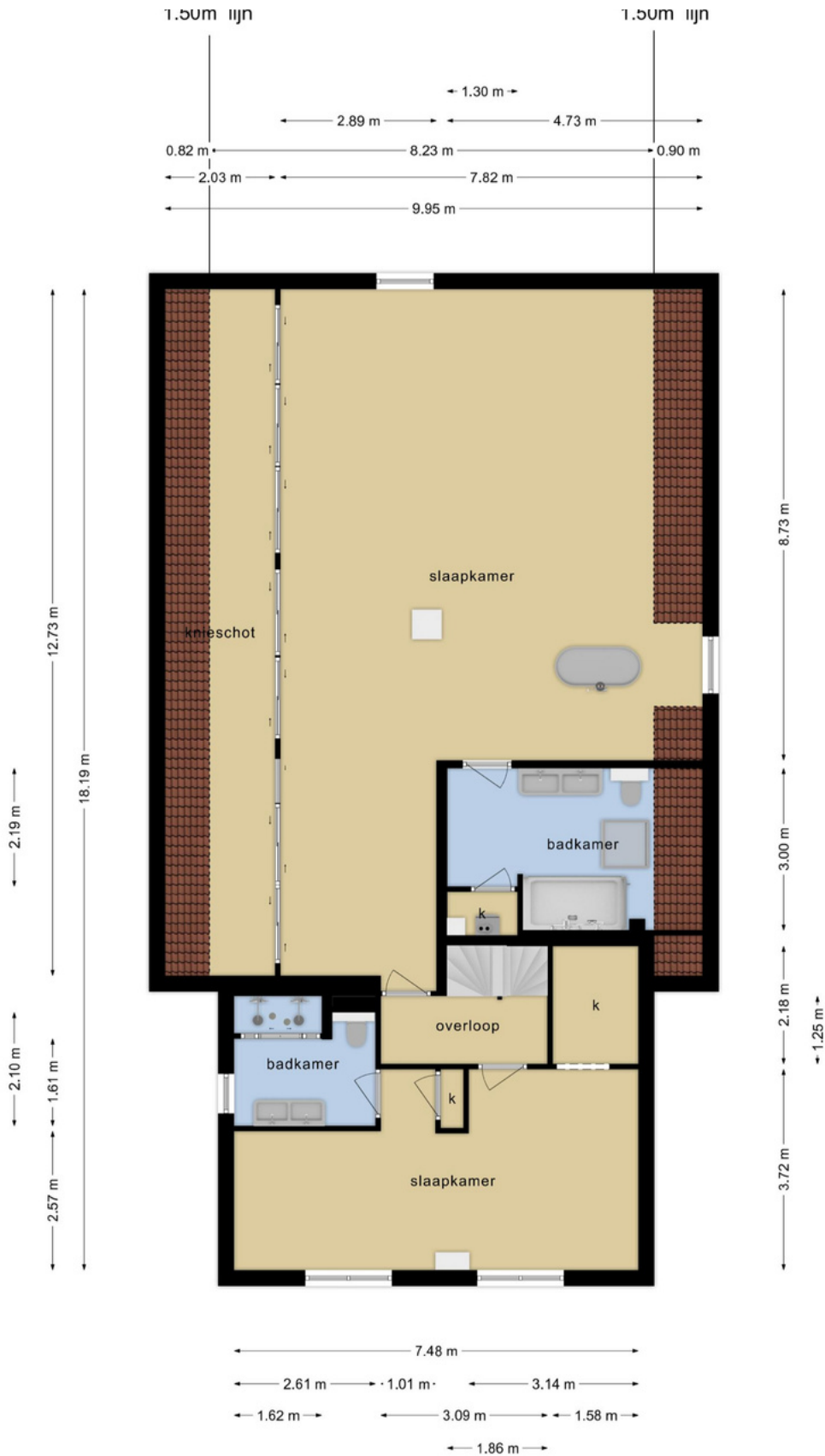
Begane grond



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

PLATTEGROND

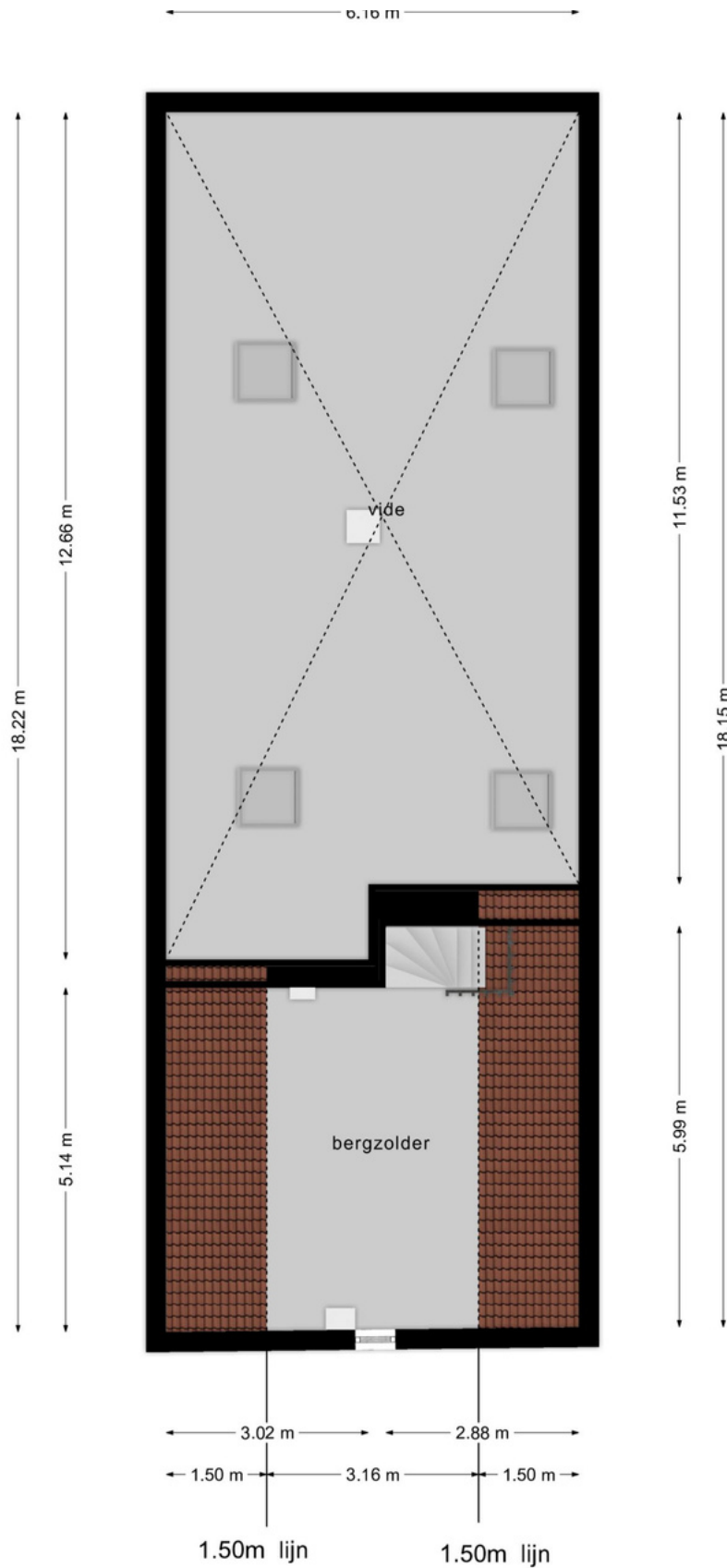
1e Verdieping



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

PLATTEGROND

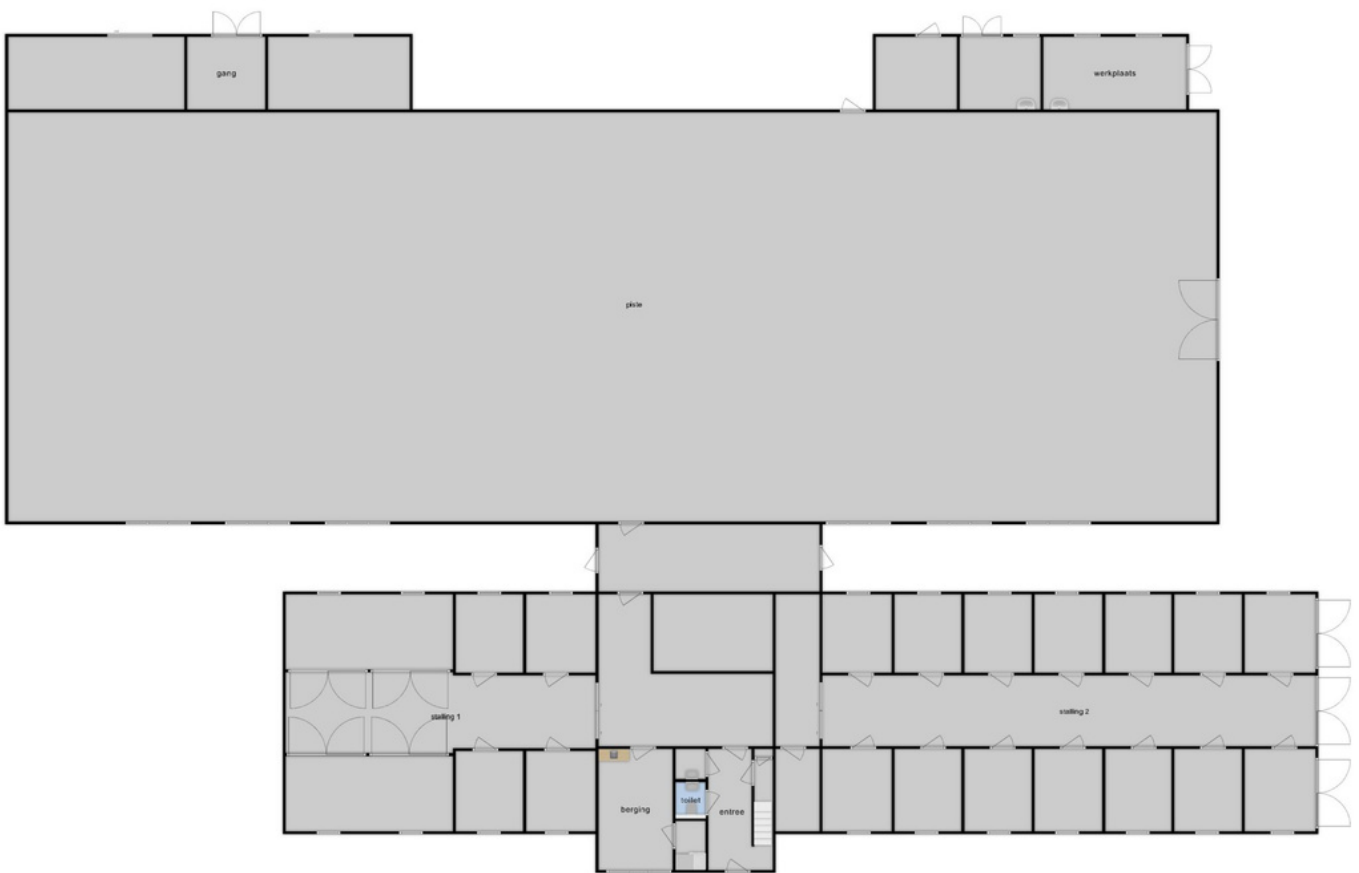
2e Verdieping



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

PLATTEGROND

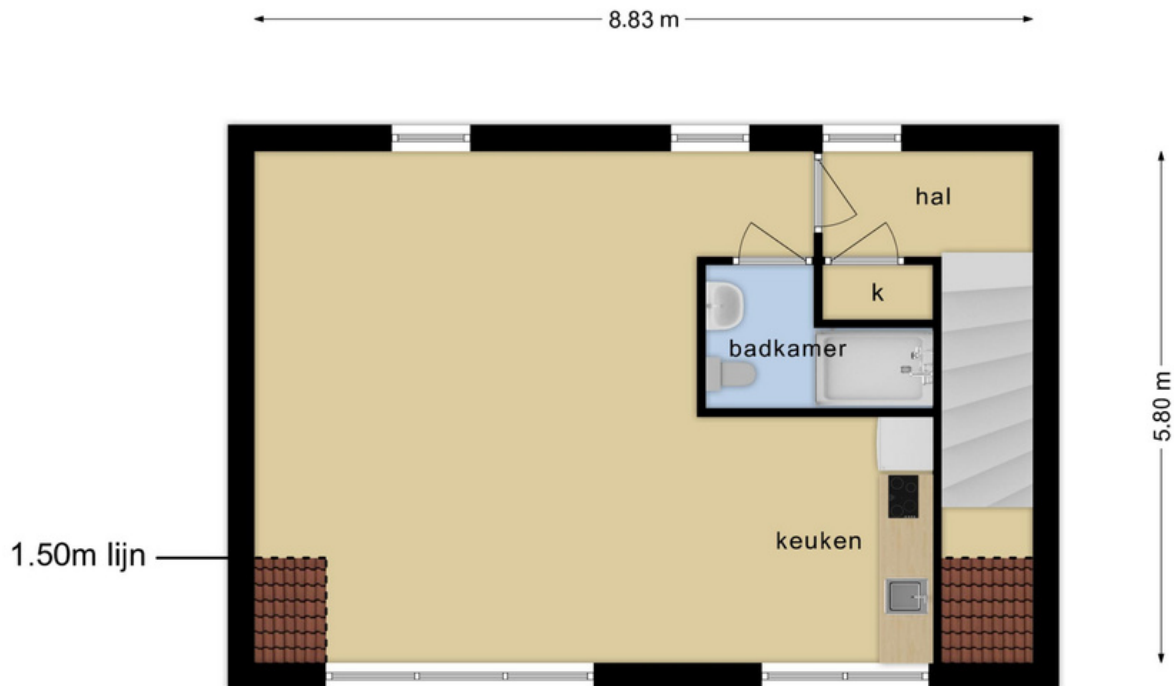
Hippische accommodatie



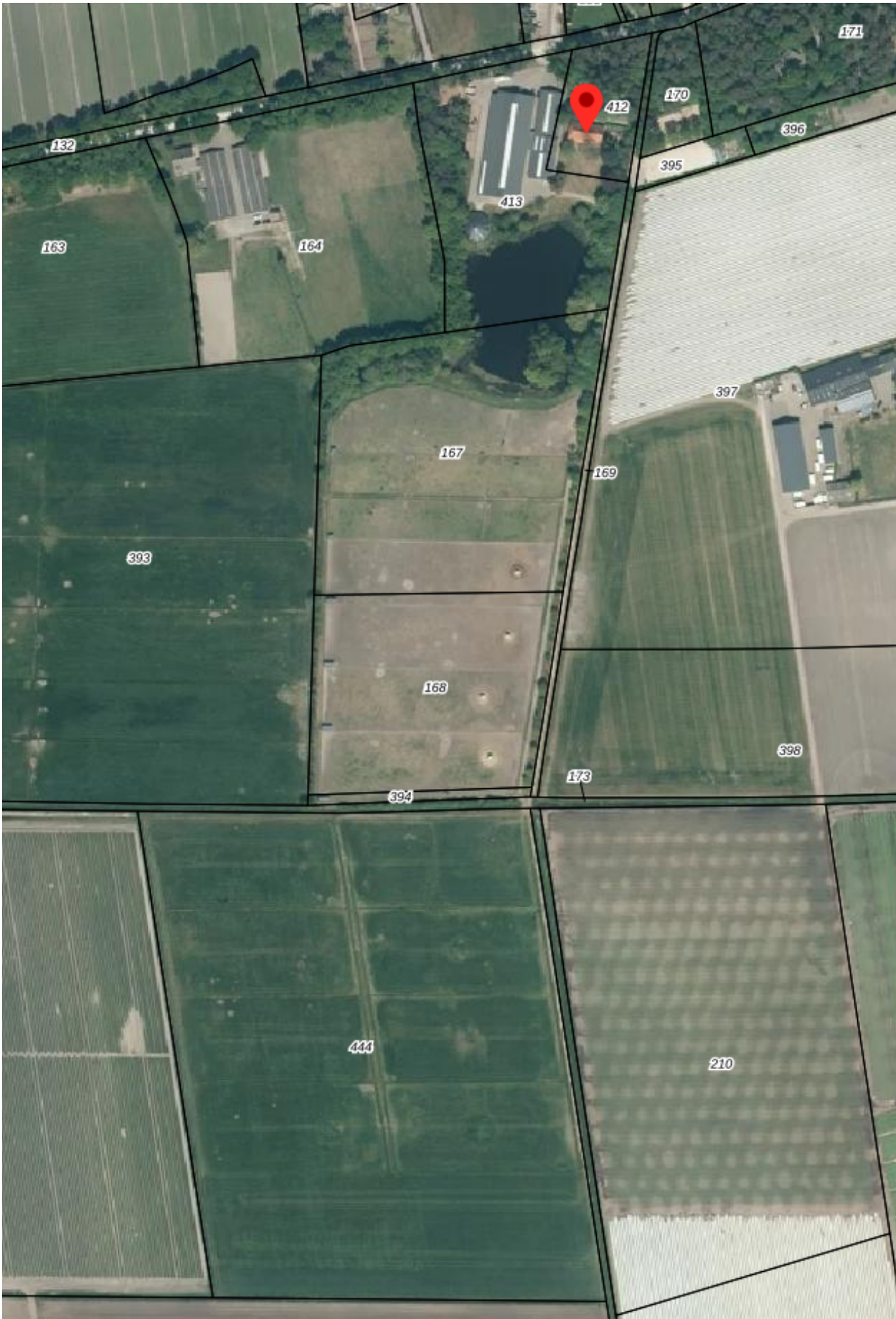
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

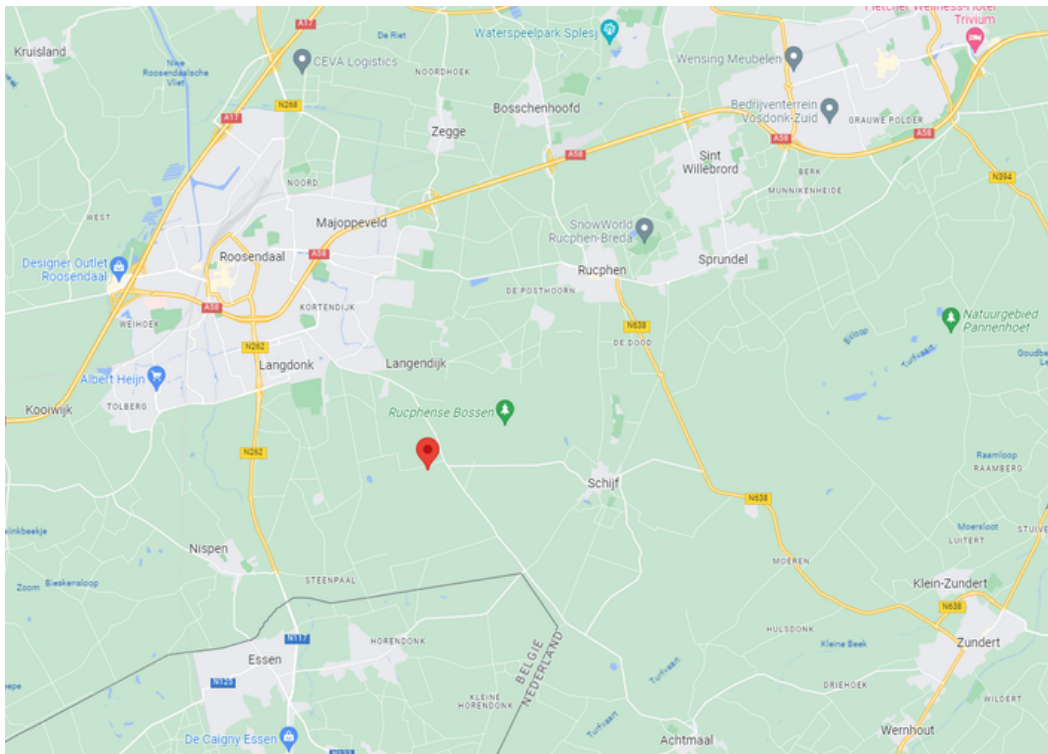
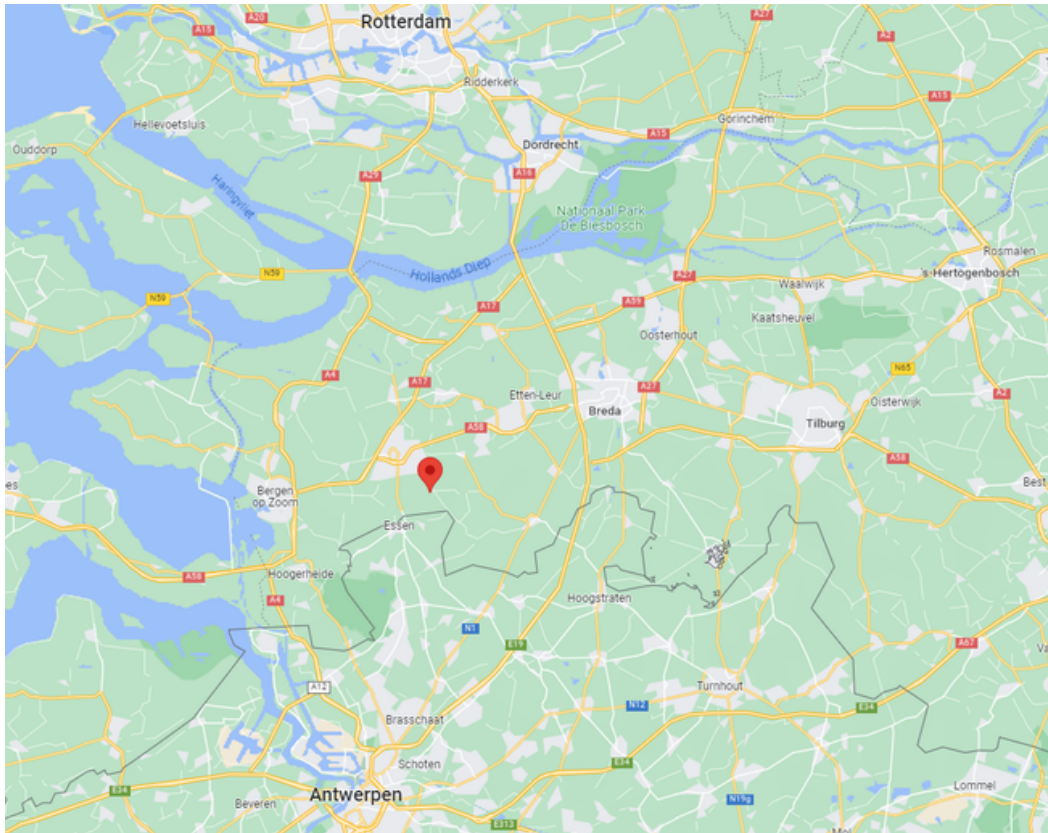
Ontvangstruimte



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



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.
- 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