



## Schuivenoordseweg 3 Terheijden

**Agrarische bedrijfswoning met diverse opstallen, oprit, tuin en verdere aanhorigheden gelegen op een perceel van circa 01.71.50 ha.**



# StaalMakelaars

## Situering

Het object is gelegen in het dorp Terheijden en bestaat uit een agrarische bedrijfswoning met op het terrein diverse opstallen, een oprit en een tuin. Het ruime bouwblok biedt meer dan voldoende uitbreidingsmogelijkheden. Terheijden is een gezellig dorp in de gemeente Drimmelen en heeft diverse voorzieningen voor zowel jong als oud, zoals basisscholen, sportverenigingen, een rijk verenigingsleven, een bibliotheek, een zwembad, een recreatiehaven en diverse uitgaansgelegenheden.

Het dorp ligt aan de prachtige Mark, is goed bereikbaar en is gelegen aan de A59 tussen twee bekende toeristische trekpleisters: de Biesbosch en de Baronie van Breda. Het is een centraal gelegen dorp met een aantal karakteristieke monumenten. Het oorspronkelijke natuurgebied de Binnenpolder (nu bekend als 'de Zegge') is gelegen aan de noordkant van het dorp. Er vinden diverse activiteiten plaats. Diverse wandel- en fietsroutes zijn in de nabije omgeving aanwezig. Terheijden heeft een uitstekende verbinding met de auto naar diverse grote steden, zoals Den Bosch (A59), Antwerpen (A16), Dordrecht (A16) en Rotterdam (A16). Via een aantal aanwezige busverbindingen zijn Fijnaart, Lage Zwaluwe en Raamsdonksveer goed bereikbaar. Het station in Breda is met de auto in circa 15 minuten te bereiken.



# StaalMakelaars

## De woning

Het woonhuis is gebouwd omstreeks 1904 en heeft een inhoud van circa 1.100 m<sup>3</sup> (incl. aanpandige schuur), een woonoppervlakte van circa 95 m<sup>2</sup>, circa 286 m<sup>2</sup> aan overige inpandige ruimte en circa 205 m<sup>2</sup> aan externe bergruimte. De woning is opgetrokken in een gedegen bouwconstructie, bestaande uit een fundering op staal, deels houten en deels betonnen begane grondvloer, houten verdiepingsvloer, grotendeels steensmuren en een zadeldak gedekt met pannen.

De woning wordt verwarmd middels een elektrische verwarming (mobiele elektrische kachels) en is aangesloten op de riolering (persriool). Water en elektra is tevens aanwezig. De woning is voorzien van houten kozijnen ingezet met enkel glas. Ventilatie vindt op natuurlijke wijze plaats middels ramen en/of roosters.

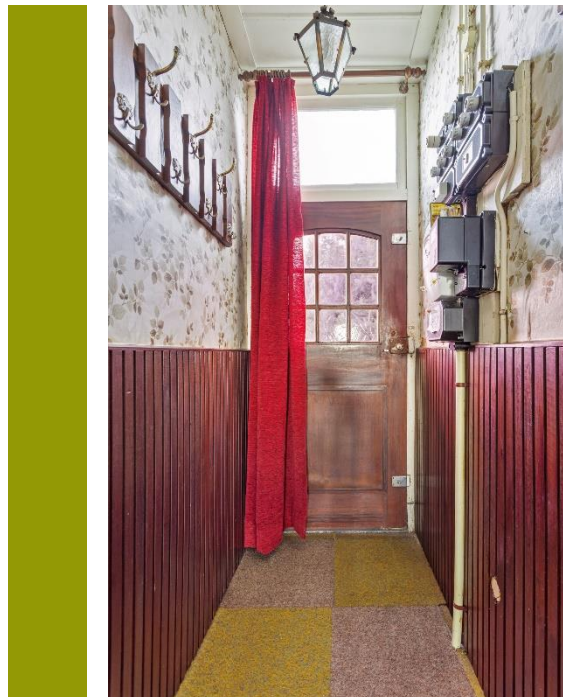


# StaalMakelaars

## Begane grond

De entree aan de voorzijde is afgewerkt met tapijttegels als vloerafwerking, deels behang en deels lambrisering als wandafwerking en zachtboard als plafondafwerking. Deze entree geeft toegang tot de woonkamer.

Er bevindt zich een stoppenkast in de entree.



# StaalMakelaars

## Woonkamer

De entree van de woning geeft toegang tot de woonkamer. De trapopgang richting de eerste verdieping is hier gesitueerd. De woonkamer is afgewerkt met tapijttegels als vloerafwerking, behang als wandafwerking en zachtboard als plafondbewerking. De houten kozijnen zijn voorzien van enkel glas en er is veel lichtinval door de grote raampartij.

Vanuit de woonkamer is er toegang tot een kleinere kamer (voorkamer) en de keuken. De kamer kan voor diverse doeleinden gebruikt worden en heeft dezelfde soort afwerking als de woonkamer.



# StaalMakelaars

## Keuken

De keuken is ruim van opzet en hier is een fijne ruimte van te maken. De vloer heeft tapijttegels als vloerafwerking, de wanden hebben deels tegels, deels behang als wandafwerking en zachtboard als plafondafwerking. De keuken is voorzien van een gasfornuis (op losse gasfles) en een spoelbak. Aansluiting voor een koelkast is aanwezig.



# StaalMakelaars

## Badkamer en toilet

Direct aan de keuken gelegen bevindt zich een ruime doorgang/hal (ook wel het achterentree). Vanuit hier is er toegang tot de badkamer met douche en een apart toilet. Beide ruimtes zijn voorzien van tegels als vloer- en wandafwerking, het plafond heeft zachtboard als plafondbewerking. Daarnaast is de aanpandige schuur vanuit hier bereikbaar. Deze zullen wij later in deze brochure beschrijven.



Verder bevindt er zich naast bovengenoemde gang/achterentree nog een berging.



## Plattegrond gehele begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl





# StaalMakelaars

## Eerste verdieping

Vanuit de woonkamer is middels een vaste trap toegang te verkrijgen tot de eerste verdieping. Op deze verdieping bevinden zich de overloop, drie slaapkamers en een ruime zolderruimte. Alle slaapkamers hebben vloerbedekking als vloerafwerking, behang als wandafwerking en zachtboard als plafondafwerking. Er bevinden zich 2 dakkapellen op deze verdieping, welke een ruimtelijke sfeer geven en zorgen voor veel lichtinval.



# StaalMakelaars

## Plattegrond eerste verdieping



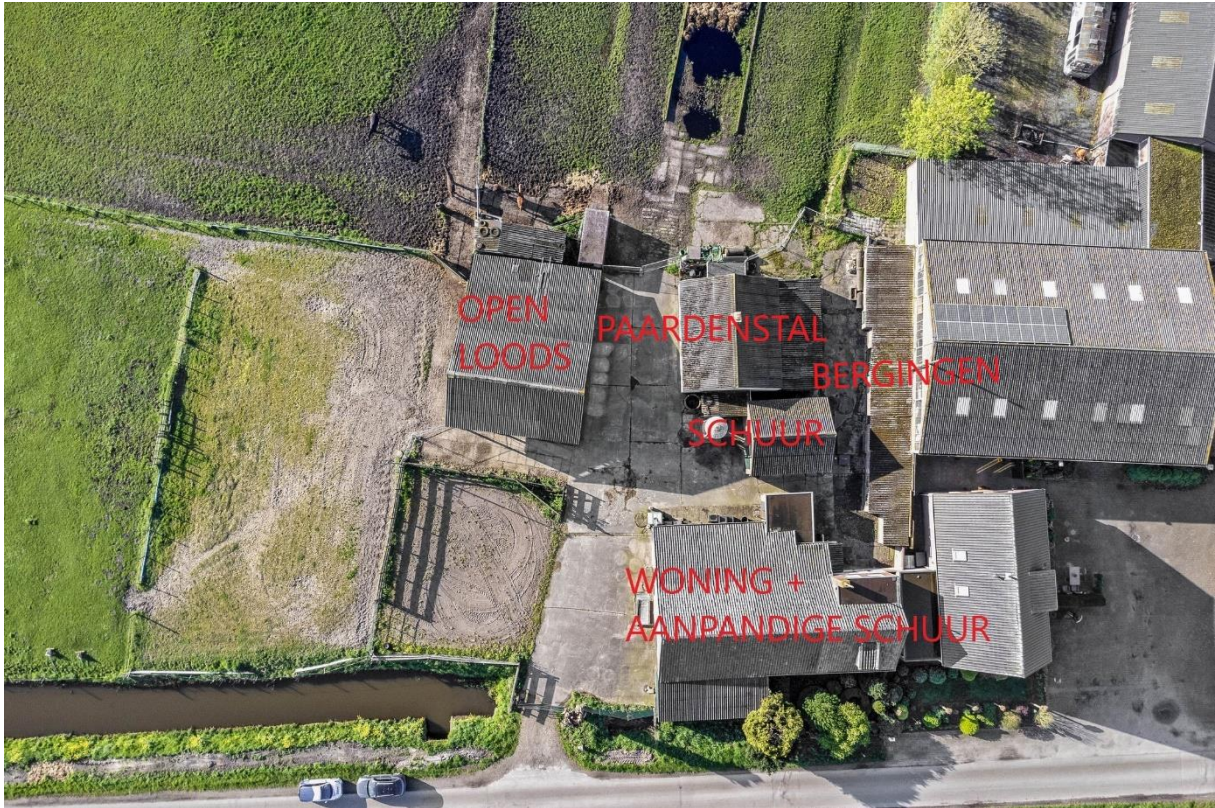
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



# StaalMakelaars

## Bijgebouwen

Op het terrein bevinden zich diverse opstallen en bijgebouwen. Op onderstaand overzicht staan deze vermeld.



De aanpandige schuur is zeer ruim en heeft een inhoud (de woning is hierbij meegerekend) van maar liefst 1.100 m<sup>3</sup> en is in 2012 gerestaureerd. Opslag is mogelijk in de open loods op het terrein. De oppervlakte van deze loods is circa 166 m<sup>2</sup>. Het witte gebouw op het terrein is de paardenstal. Hierin bevinden zich 4 paardenboxen en de paardenstal is circa 115 m<sup>2</sup>. Dan bevindt zich nog een klein schuurtje tussen de woning met aanpandige schuur en de paardenstal. Oppervlakte bedraagt hier ca. 40 m<sup>2</sup>. Aan de rechterkant van het perceel, naast de woning met aanpandige schuur, het schuurtje en de paardenstal, bevindt zich nog een langwerpig stenen gebouw waarin zich nog enkele bergingen bevinden, ideaal voor opslag. Verderop in deze brochure zullen wij enkele opstallen iets uitgebreider beschrijven.



# StaalMakelaars

## Aanpandige schuur

Deze schuur (ca. 1904) heeft een traditionele bouwaard, een fundering op staal, steens gevels en een houten gebinte dakconstructie met pannen. Het dak van zowel de woning als schuur zijn rond 2012 gerestaureerd. Er is een houten ahang aan de voorzijde van de schuur. In het voormalige tanklokaal bevindt zich nu een kantine (gemetseld en aan de achterzijde van de schuur gelegen). De schuur heeft een betonnen vloer. Een elektrische boiler is aanwezig. Ventilatie vindt op natuurlijke wijze plaats. Het gaat om een totale inhoud (woning en aanpandige schuur samen) van 1.100 m<sup>3</sup>.



# StaalMakelaars



# StaalMakelaars

## Open loods

Deze loods (ca. 1970) heeft een traditionele bouwaard, een oppervlakte van ca. 166 m<sup>2</sup>, een poeren fundering, een houten constructie, damwand platen en een houten dak gedekt met golfplaten. De vloer is van zand en heeft verder geen afwerking. Momenteel is de schuur in gebruik als opslag voor hooi en stro met in de afhang een loopstal voor de paarden.



# StaalMakelaars



# StaalMakelaars

## Paardenstal

De paardenstal (het witte gebouw) is omstreeks 1960 gebouwd en heeft ook een traditionele bouwaard met een fundering op staal, deels gemetselde gevels en deels cellenblokken. De vloer bestaat deels uit beton en deels uit klinkers. De houten dakconstructie is gedekt met asbesthoudende golfplaten. Het dak is deels geïsoleerd en ventilatie vindt plaats middels een ventilator in de nok van het gebouw. De schuur is ingericht met 4 ruime boxen, een gangpad en is voorzien van voldoende opslagruimte. De oppervlakte bedraagt ca. 115 m<sup>2</sup>.





# StaalMakelaars



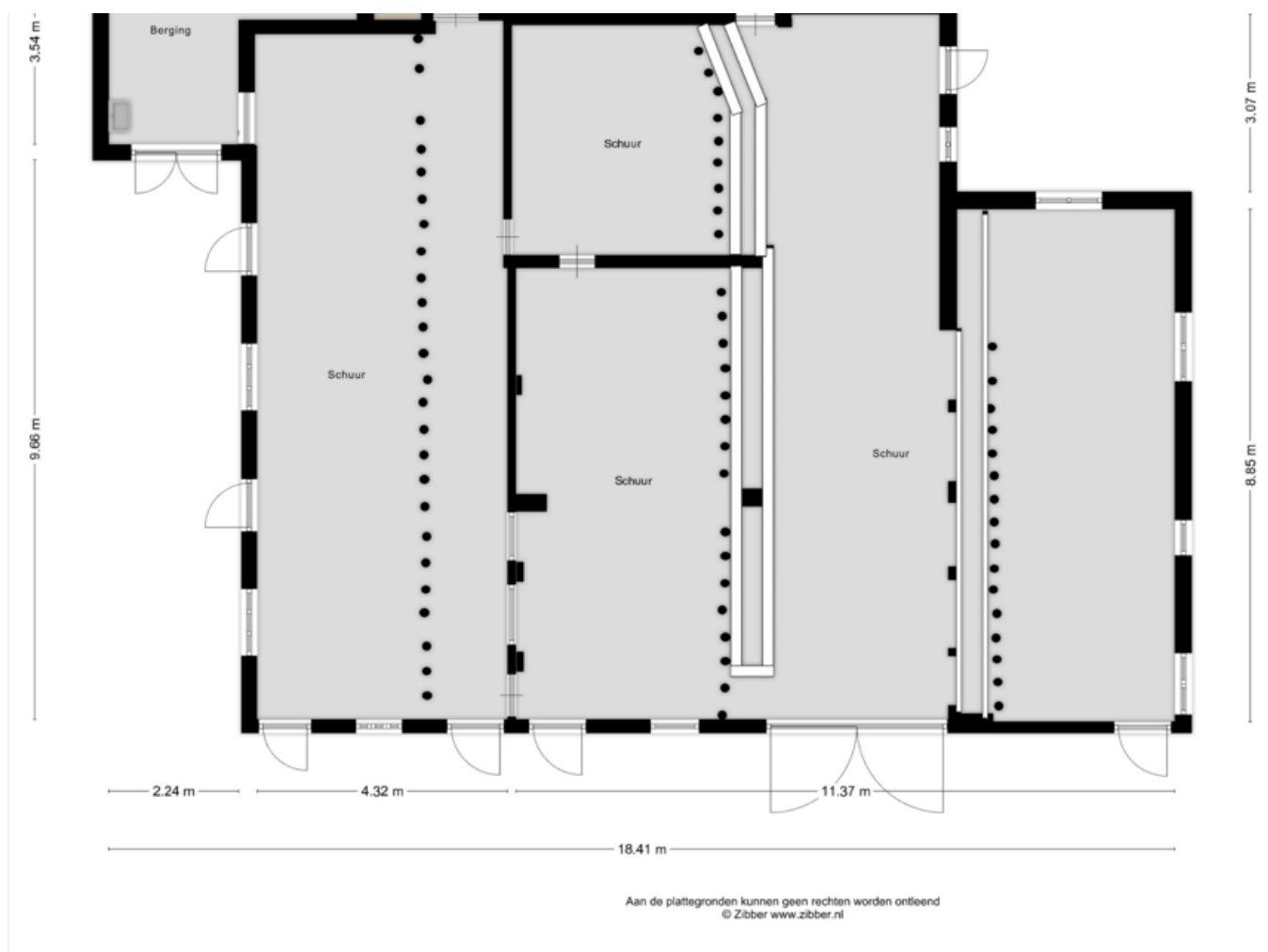
# StaalMakelaars

## Schuur

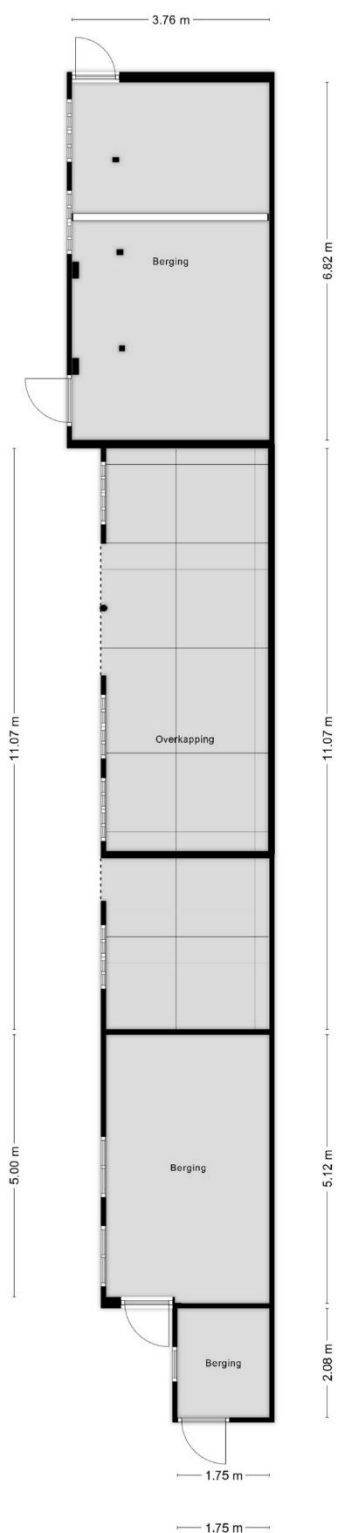
De kleine schuur op het perceel is de voormalige koeienstal en is gebouwd omstreeks 1904. Ook deze schuur heeft weer een traditionele bouwaard, een fundering op staal, steens muren en een houten dakconstructie met asbesthoudende golfplaten als dakbedekking. De vloer is van beton en ventilatie vindt plaats middels een ventilator in de gevel van de schuur. De oppervlakte is ca. 40 m<sup>2</sup>.



## Plattegrond schuren



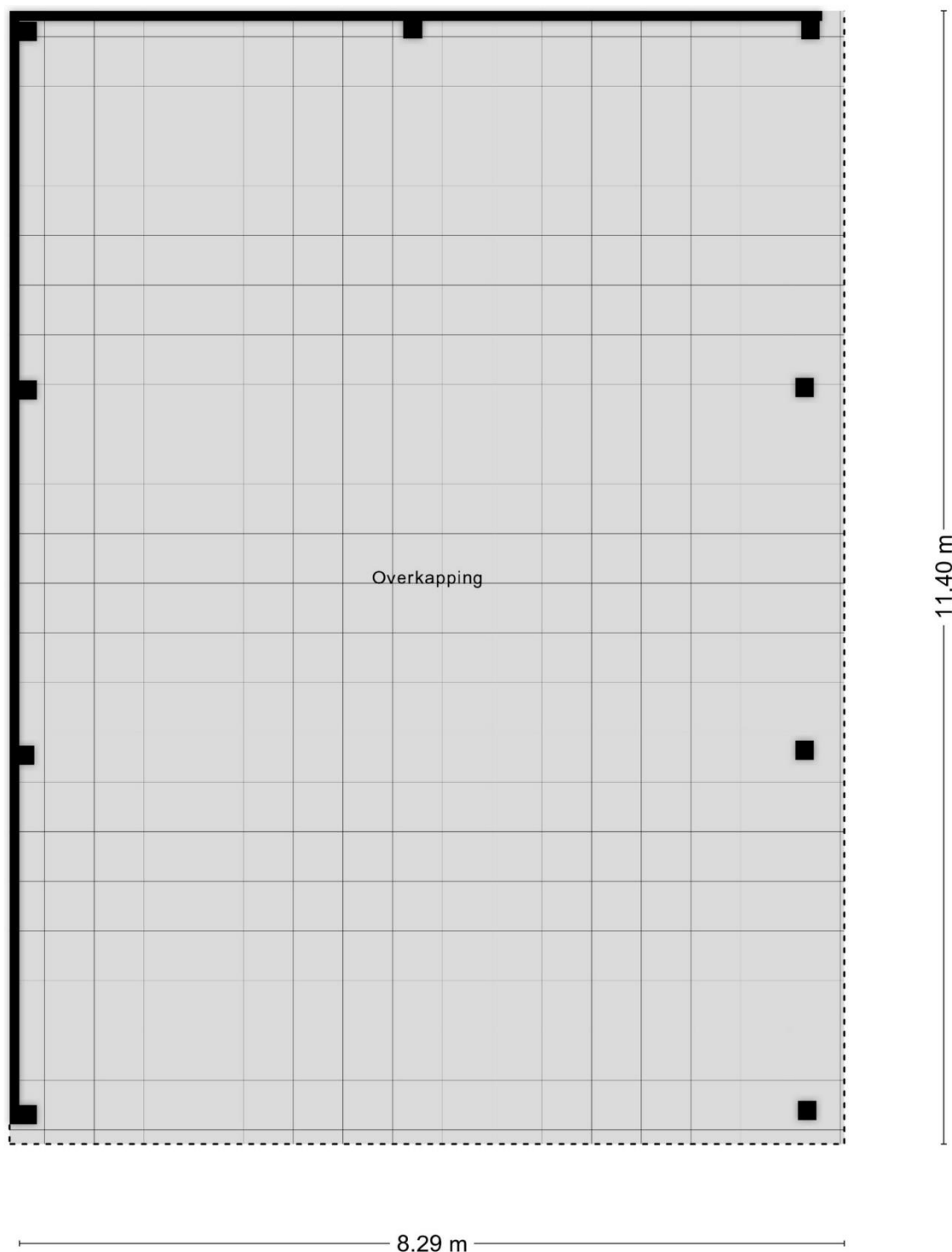
## Plattegrond diverse bergingen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



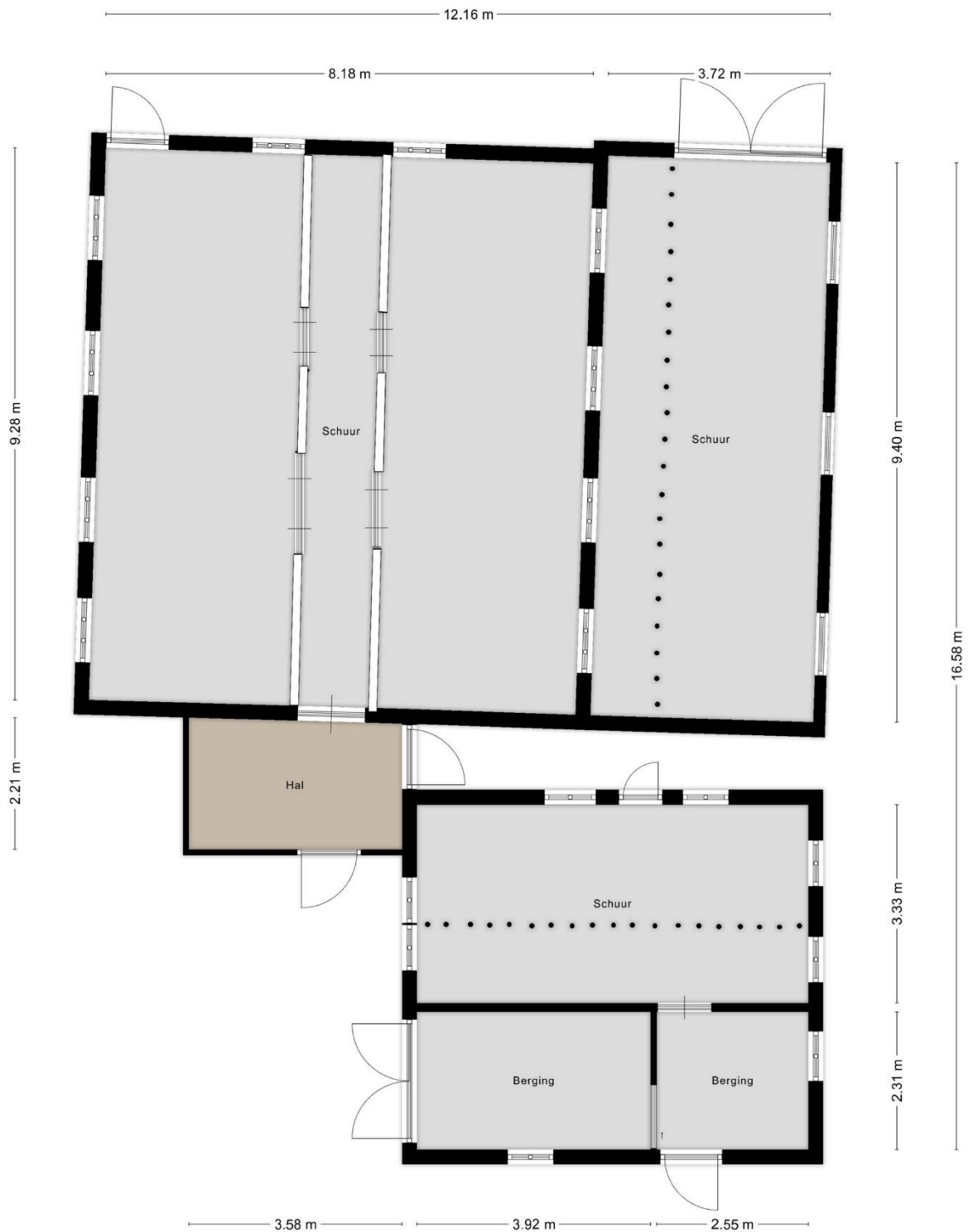
## Plattegrond overkapping (gelegen in het smalle langwerpige gebouw)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Plattegrond/Overzicht schuren



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



# StaalMakelaars

## Terrein

Verder is er op het terrein nog vaste mest opslag aanwezig. Er is onder de roostervloeren nog beperkt vloeibare mestopslag aanwezig.



# StaalMakelaars





# StaalMakelaars

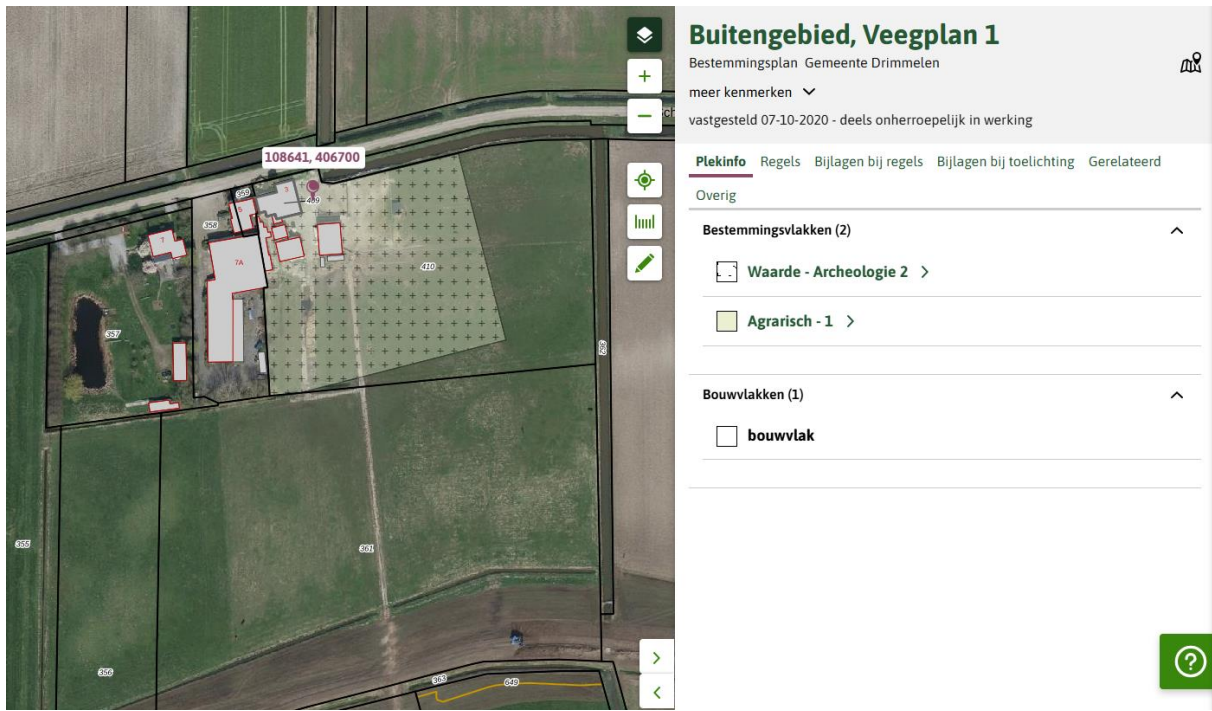


# StaalMakelaars



## Het bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan van de Gemeente Drimmelen hebben perceelnummers **409 en ged. 410** de enkelbestemming 'Agrarisch-1' en 'Archeologie-2'.

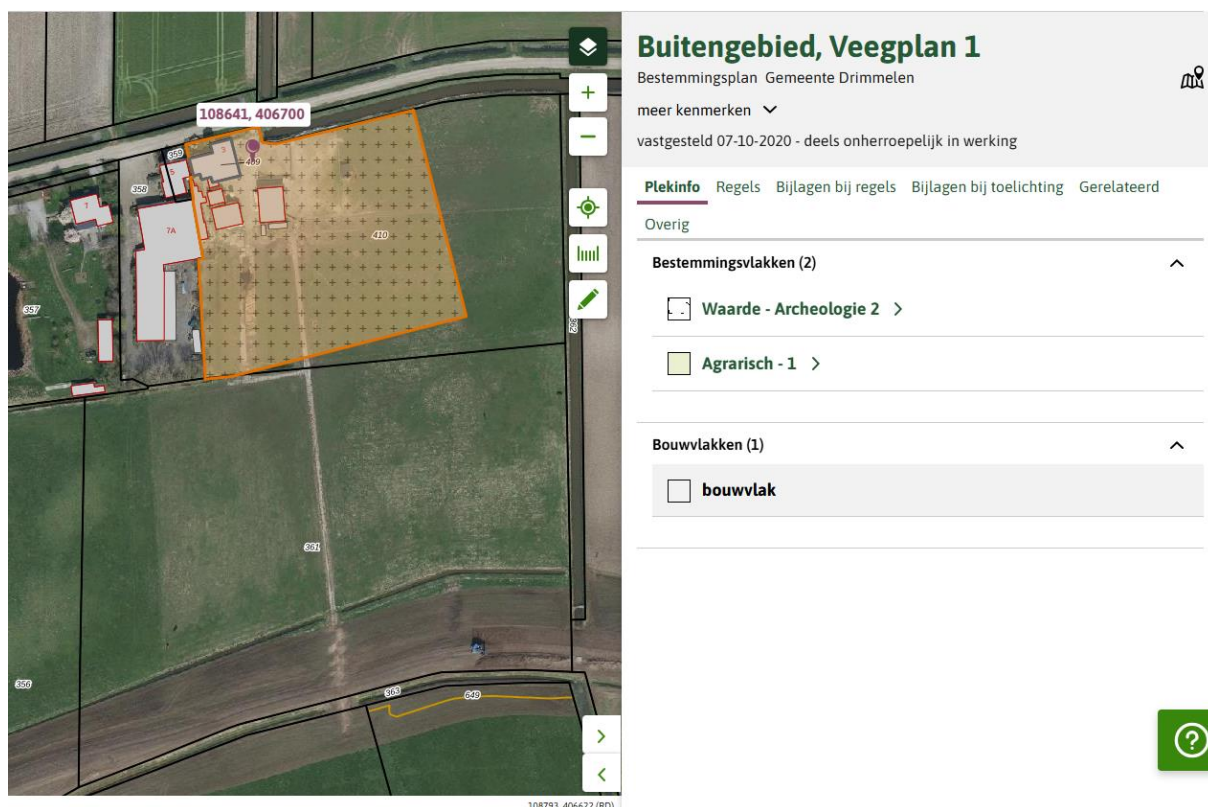


De voor 'Agrarisch-1' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor agrarisch gebruik. Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag een agrarisch bedrijf worden uitgeoefend. Het zeer ruime bouwvlak geeft volop uitbreidingsmogelijkheden. Binnen het bouwblok is maximaal één bedrijfswoning is toegestaan. U kunt er voor kiezen om de bestaande woning op te knappen of desgewenst een nieuwe woning te bouwen. Alle regels hieromtrent zijn te vinden in de regels van het bestemmingsplan. De max. goothoogte voor bedrijfsgebouwen bedraagt 9 meter en de bouwhoogte 12 meter. De max. goothoogte voor de bedrijfswoning is 7 meter, de bouwhoogte max. 11 meter en de inhoud max. 750 m<sup>3</sup>.

De voor 'Archeologie-2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van verwachte archeologische waarden. Uitsluitend bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken mogen worden gebouwd. Er mag niet dieper worden gegraven dan 0,5 meter.



## Bouwvlak:



**Buitengebied, Veeplan 1**  
Bestemmingsplan Gemeente Drimmelen  
meer kenmerken  
vastgesteld 07-10-2020 - deels onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

**Bestemmingsvlakken (2)**

- Waarde - Archeologie 2
- Agrarisch - 1

**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

Voor nadere informatie over het bestemmingsplan kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.





## **Aanvullende informatie:**

- Aanwezige voorzieningen zijn water, riolering en elektra;
- Gelegen in het buitengebied van Terheijden;
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Diverse opstallen (schuur, paardenstal, aanpandige schuur en kleine schuur) aanwezig, dus diverse mogelijkheden;
- Vergunning aanwezig voor 5 volwassen paarden (3 jaar en ouder). Overige paarden is in buiten opfok (zomerweide);
- Bestemming is agrarisch;
- Uitbreidingsmogelijkheden vanwege het ruime bouwblok.

## **Gebruiksmogelijkheden**

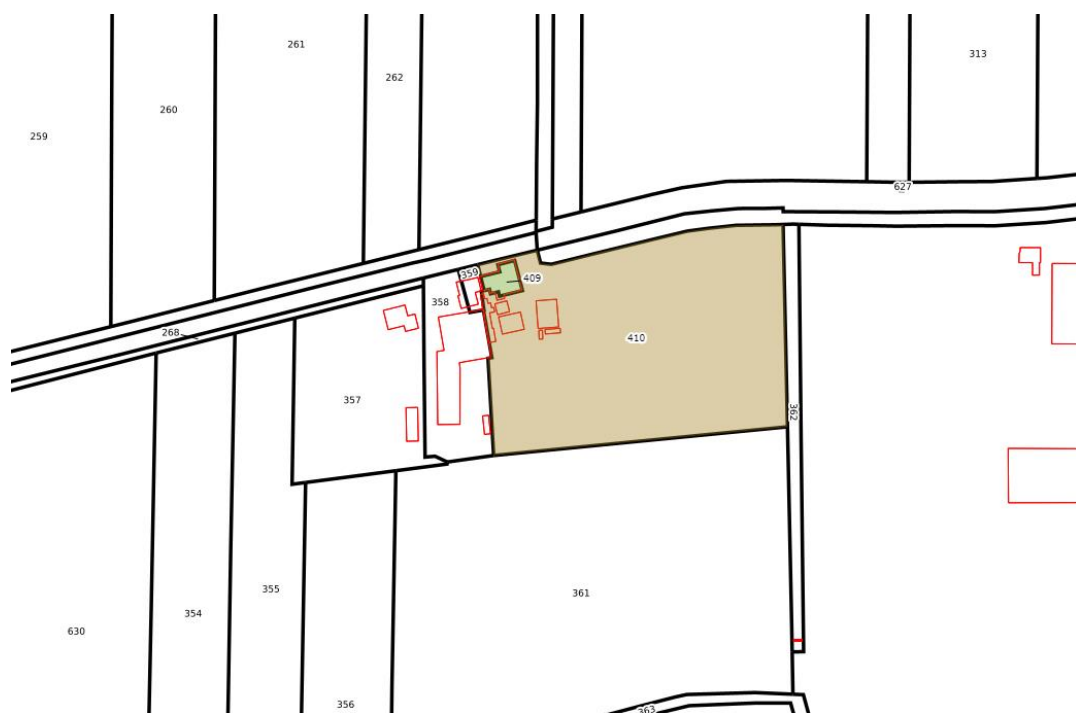
Dit object is geschikt voor agrarische doeleinden. Het bouwblok biedt ruimte voor eventuele uitbreiding van bedrijfsgebouwen.

## **Verkoop**

De locatie zal worden verkocht in de staat zoals het zich op dit moment bevindt, 'as is where is'. In de koopovereenkomst zal een zogeheten 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.



## Uittreksel kadastrale kaart perceel 409 en 410



# StaalMakelaars



**Vraagprijs:** € 649.000,- k.k. (percelen 409 en 410)  
**Oplevering:** In onderling overleg

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen.

Voor nadere informatie en/ of een afspraak voor een bezichtiging kunt u te allen tijde contact opnemen.

**Staal Makelaars**  
**Brieltjenspolder 40**  
**4921 PJ MADE**  
**Tel. nr.: 0162 – 570 471**  
**Fax. nr.: 0162 – 570 472**  
[www.staalmakelaars.nl](http://www.staalmakelaars.nl)  
[info@staalmakelaars.nl](mailto:info@staalmakelaars.nl)

*Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.*

