



PAND & PAARD MAKELAARDIJ

Gespecialiseerd in PaardenPanden



Voskuilerdijk 8 Woudenberg

'Paardenhouderij met vergunning voor rijhal'

Deze prachtige woonboerderij, gelegen nabij Amersfoort in de provincie Utrecht, combineert comfortabel wonen met uitstekende faciliteiten voor paardenliefhebbers. De woning beschikt over vier ruime slaapkamers, een sfeervolle woonkeuken, eetkamer, zitkamer, bijkeuken en een kantoor / 'extra' slaapkamer op de begane grond. Op het terrein bevinden zich drie paardenstallen met in totaal 19 boxen met de mogelijkheid tot uitbreiding, was-/ poetsplaats en een vergunning voor het houden van 49 paarden. Voor ruiters zijn er uitgebreide faciliteiten, waaronder een buitenrijbaan van ca. 25x50m., een 4-paards stapmolen, roundpen en meerdere paddocks. Het perceel biedt bovendien ruime weidegang en de unieke kans om een rijhal van 75x45 meter te realiseren. Het geheel is gelegen op ca. 2,4 hectare eigen grond.

Perceeloppervlakte: ca. 23.915m²
Aantal stallen: 19

Woonoppervlakte: 163,6m²
Slaapkamers: 5 (1 werkkamer)

Vraagprijs: € 1.500.000,-

SCAN



VIDEO



Voorwoord

Pand & Paard Makelaardij is gespecialiseerd in de verkoop en aankoop van panden in Nederland en België die geschikt zijn of gemaakt kunnen worden voor het houden van één of meerdere paarden van de woonhuizen met paardenstal tot aan de hippische accommodaties.

Namens de verkoper danken wij u voor de getoonde belangstelling in dit 'PaardenPand'.

Alle in deze brochure vermelde informatie wordt strikt vrijblijvend door de verkoper en Pand & Paard Makelaardij verstrekt en dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De gegevens die u aantreft in deze brochure zijn zorgvuldig samengesteld. Toch is het mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid. Eventuele tekeningen geven globaal de situatie ter plaatse weer en aan opgegeven afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend. U heeft als aspirant-koper ook uw eigen onderzoeksplicht. Derhalve attenderen wij u erop dat u bepaalde zaken zelf dient te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen makelaar of een bouwkundige. Uiteraard kunt u ook diverse instanties daarvoor aanspreken zoals o.a. het Kadaster, de Gemeente, het Omgevingsloket, de Nutsbedrijven maar ook Bouwkundig adviesbureaus.

Behoudens de gemaakte afspraken zijn de standaardregels, zoals die voorkomen in de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis van toepassing bij het tot stand komen van een overeenkomst.

Achter in deze brochure hebben wij de verkoopvoorwaarden opgenomen.

Natuurlijk zijn zowel de verkoper als wij zeer benieuwd naar uw oordeel. Wij zouden het daarom zeer op prijs stellen om zo spoedig mogelijk een reactie, zowel positief als negatief, van u te mogen ontvangen.

Pand & Paard Makelaardij



PAND & PAARD MAKELAARDIJ



Kenmerken

Perceel oppervlakte: ca. 23.915m²

Soort woning: woonboerderij, vrijstaand

Bouwjaar: 1953

Isolatie: dakisolatie, dubbele beglazing HR+++ , kunststof kozijnen

Woonoppervlakte: 163,6m²

Externe bergruimte: 588,9m²

Inhoud: 1763,63m³

Slaapkamers: 5 (1 in gebruik als werkkamer)

Woonkamer: woonkamer en-suite eetkamer

Verwarming en warmwater: Houthaard, C.V.-ketel, elektrische boiler.

Aantal stallen: 19

Ligging: aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen

Voorzieningen: glasvezel, zonnepanelen, rookkanaal, camerasysteem

Paardenfaciliteiten: buitenrijbaan 25x50m. Granu-light bodem, 19 paardenstallen, was-/poetsplaats, 6 zandpaddocks, weides, 4-paards stapmolen, roundpens

Beschikbaarheid: in overleg

Mogelijkheden: bouw van een riante rijhal van 70x45m., de vergunning hiervoor is verleend en de nodige onderzoeken zijn hiervoor uitgevoerd. Voor de veeschuur is een sloopvergunning verleend.





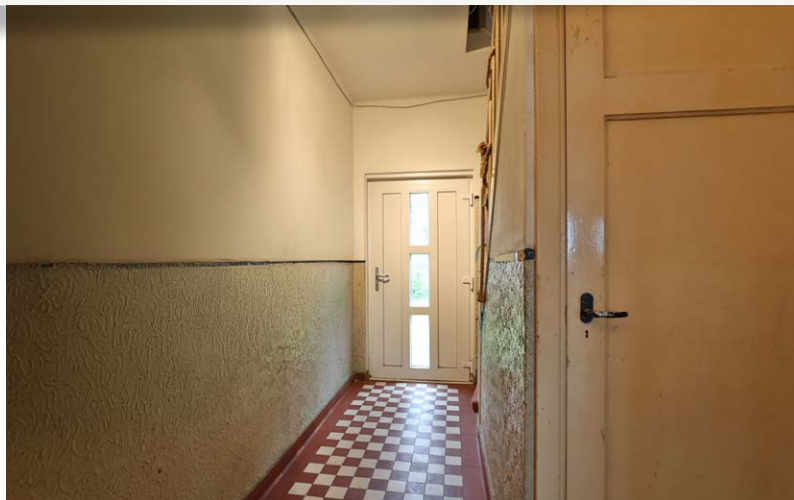
Deze charmante woonboerderij, gebouwd in 1953, combineert authentieke elementen met hedendaags wooncomfort. De woning is volledig voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met isolerende HR+++ beglazing en beschikt over dakisolatie en deels vloerisolatie. Extra veiligheid wordt geboden door de rondom geplaatste beveiligingscamera's.





Begane grond

Bij binnenkomst betreedt u de entreehal, voorzien van een authentieke tegelvloer. Hier bevinden zich de meterkast, een handige trappenkast, de vaste trap naar boven en toegang tot de keuken en werkkamer / slaapkamer op de begane grond.



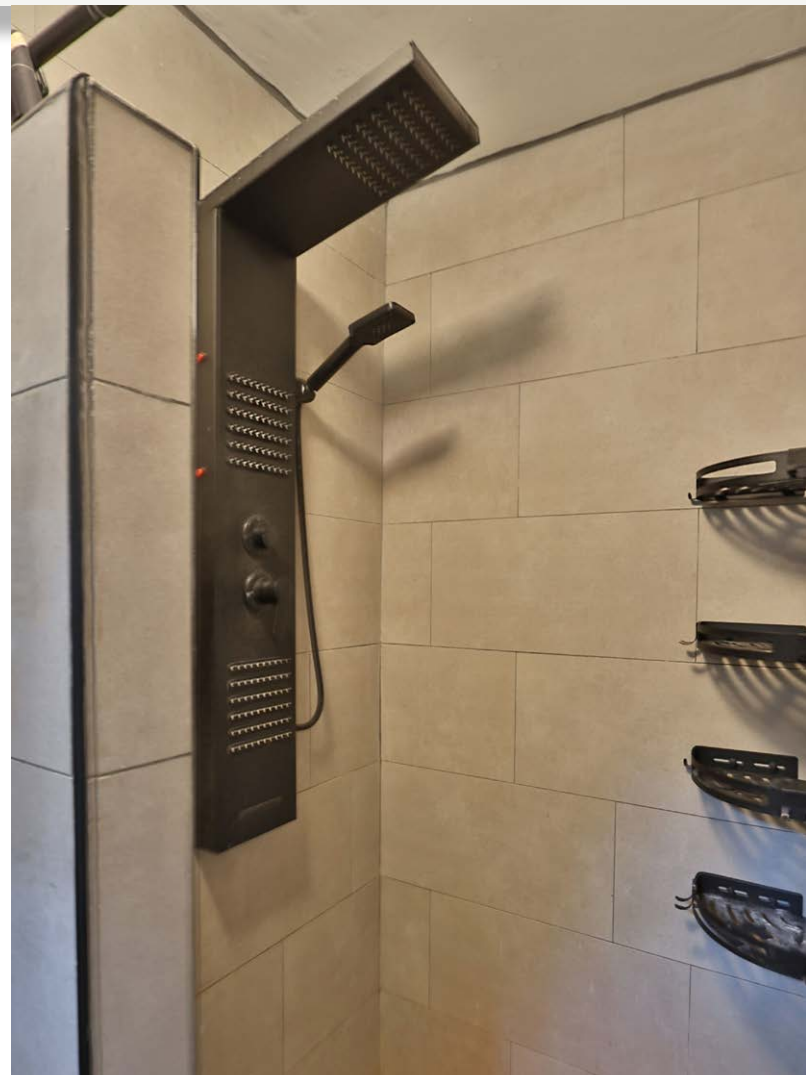


De landelijke woonkeuken straalt warmte en gezelligheid uit dankzij de eikenhouten vloer en de houtkachel. Vanuit de keuken heeft u een prachtig uitzicht op de achtertuin en het overdekte terras. De keuken is uitgerust met een kook- en spoeliland met een granieten blad, inductiekookplaat, inbouwvaatwasser, RVS-spoelbak, filter afzuiging, veel bergruimte en een gezellige baropstelling. Er is voldoende ruimte in de keuken aanwezig voor een eettafel.





Via de keuken bereikt u de bijkeuken, die toegang biedt tot de kelder en een doucheruimte met toilet. In de bijkeuken bevinden zich de cv-ketel en aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast heeft de bijkeuken twee buitendeuren naar de terrassen, waarvan één overdekt.





De centrale zitkamer heeft een gemoedelijke sfeer en biedt uitzicht op de achtertuin en de aangrenzende veulen wei. En-suite bevindt zich de eetkamer, eveneens met twee grote raampartijen.





Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een overloop:

- Slaapkamer I: twee inbouwkasten, vlizotrap naar de bergzolder, en kiepkantelraam.
- Slaapkamer II: kiepkantelraam.
- Slaapkamer III: uitzicht op de weides en kiepkantelraam.
- Slaapkamer IV: uitzicht op de weides en kiepkantelraam.

Bergzolder aanwezig





De royale tuin rondom de woning biedt veel privacy. De voortuin is deels afgezet met een schutting en heeft een authentieke ploeg als decoratief element. De tuin is via de bijkeuken te bereiken en beschikt over twee terrassen, waarvan één overdekt. Zowel de voor- als achtertuin zijn ideaal om te genieten van rust en ruimte.



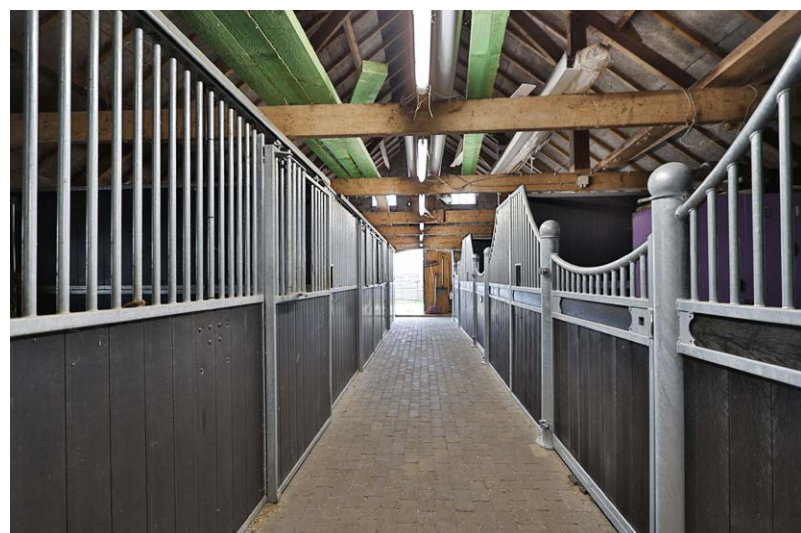


Naast de sfeervolle woning biedt dit unieke object ook een breed scala aan voorzieningen voor paardenliefhebbers. Met meerdere paardenstallen, weidegronden en professionele faciliteiten is dit een droomlocatie voor iedereen die een passie heeft voor paarden.





Deze unieke woning is niet alleen een heerlijk thuis, maar biedt ook een indrukwekkende infrastructuur voor paardenliefhebbers. Vanuit de bijkeuken bereikt u een tussenportaal waar zadelkasten en een opvoelbox aanwezig zijn. Vanuit dit portaal heeft u toegang tot twee royale paardenstallen. Paardenstal I beschikt over maar liefst 7 nieuwe paardenboxen van ongeveer 3 x 3,5 meter en 3 extra ruime merrieboxen. De boxen zijn vervaardigd van gegalvaniseerd staal met duurzame kunststof panelen en zijn voorzien van voer- en drinkbakken. Het dak van deze stal is geïsoleerd voor optimaal comfort en ledverlichting zorgt voor een prettige werkomgeving. Tussen de boxen ligt een verhard gangpad, dat direct toegang biedt tot de stapmolen en de rijbaan.





Paardenstal II is voorzien van 4 paardenboxen en biedt ruimte voor uitbreiding, mocht dat nodig zijn. Het dak van deze stal is deels gerenoveerd.





Buiten biedt het perceel nog meer mogelijkheden. Er staat een vrijstaande paardenstal die uit twee delen bestaat. Deel I beschikt over een betonnen vloer, een praktische was- en poetsplaats met warm water via een muntautomaat (aangesloten op een elektrische boiler), en 5 ruime paardenboxen. Deel II voegt hier nog eens 3 paardenboxen aan toe, allemaal voorzien van drinkbakken. Direct naast de stallen ligt een stapmolen voor 4 paarden met een diameter van 15 meter. Deze stapmolen is uitgerust met een beregeningssysteem om de bodem in optimale conditie te houden.





Daarnaast bevindt zich een professionele buitenrijbaan van 25 x 50 meter met een Granulight-bodem, omheind met houten hekwerk en voorzien van krachtige LED-verlichting. Voor verdere verzorging en beweging van de paarden zijn er meerdere paddocks beschikbaar. Totaal zijn er 6 paddocks aanwezig die half verhard en uitgerust zijn met hooiruiven en overkappingen. Voor specifieke trainingsdoelen zijn er twee roundpens, beide met een diameter van 15 meter. Roundpen I heeft een zandbodem, terwijl Roundpen II een grasbodem biedt.





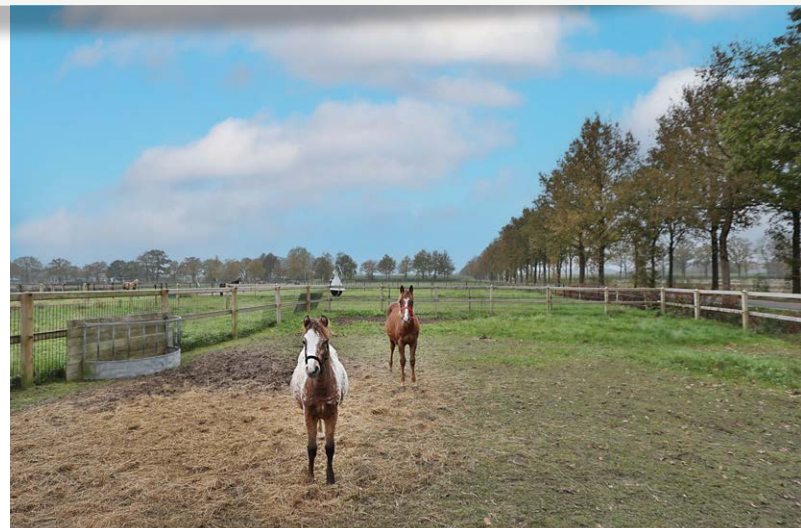
Het perceel van circa 16.000 m² is verdeeld in 12 weides van verschillende groottes, afgezet met weidepalen en schriklint. Een centraal verhard pad verbindt de weides, wat het makkelijk maakt om de paarden te verplaatsen. Direct achter de woning bevindt zich een kleinere weide, ideaal voor veulens, met een houten hekwerk en schrikkoord voor extra veiligheid. Een strook gras achter de rijbaan met dierenverblijven biedt ruimte voor het houden van andere dieren, zoals geiten. Het perceel heeft drie opgangen naar de openbare weg, wat het praktisch maakt voor toegang en logistiek. Tot slot is er een ruim parkeerterrein aanwezig, wat ideaal is voor trailers en bezoekers.





Bijzonderheden

- Glasvezel aanwezig
- Vergunning: 49 paarden
- Bovengrondse propaantank
- Kruipruimte onder de woning
- Bronwater, geen leidingwater aanwezig.
- Tevens 2 andere waterbronnen aanwezig op perceel
- Alle ramen voorzien van uitneembare horren
- HR+++ beglazing
- 30 Zonnepanelen, lease
- Openbare riolering aanwezig
- Gierkelder aanwezig onder de schuurruimte
- Camerasysteem aanwezig
- 3 toegangspoorten tot het perceel
- Kunststofkozijnen in 2021
- Meterkast vervangen in 2022
- Asbest aanwezig, o.a. op het dak van de veeschuur
- Bodem- en Archeologisch onderzoek aanwezig





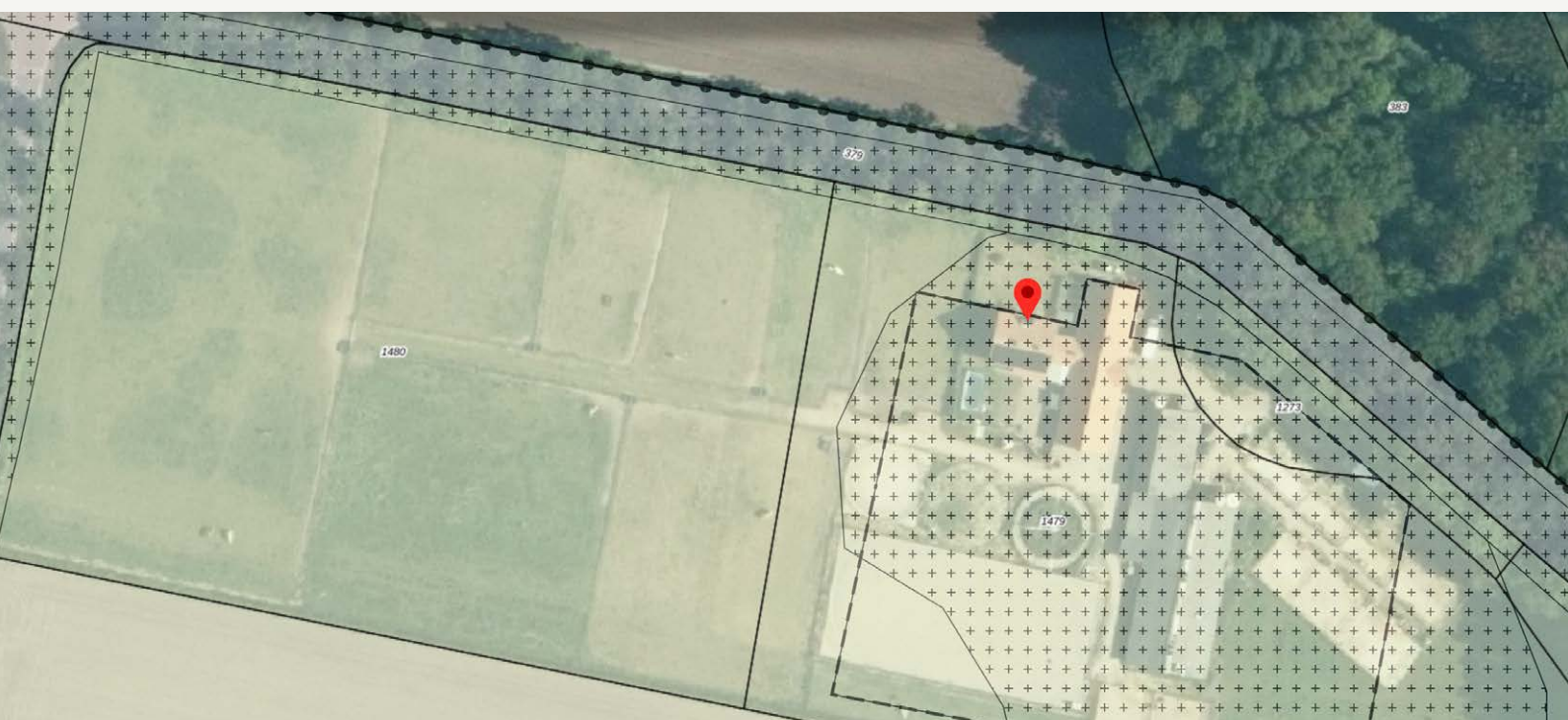
Percelen:

Woudenberg A 1480 12.500m²

Woudenberg, A 1479 10.600m²

Woudenberg, A 1273 815m²

Bestemming: Enkelbestemming "Agrarisch" functieaanduiding: "Paardenhouderij"



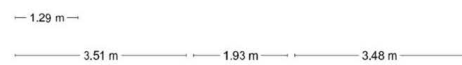
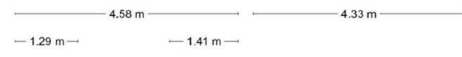
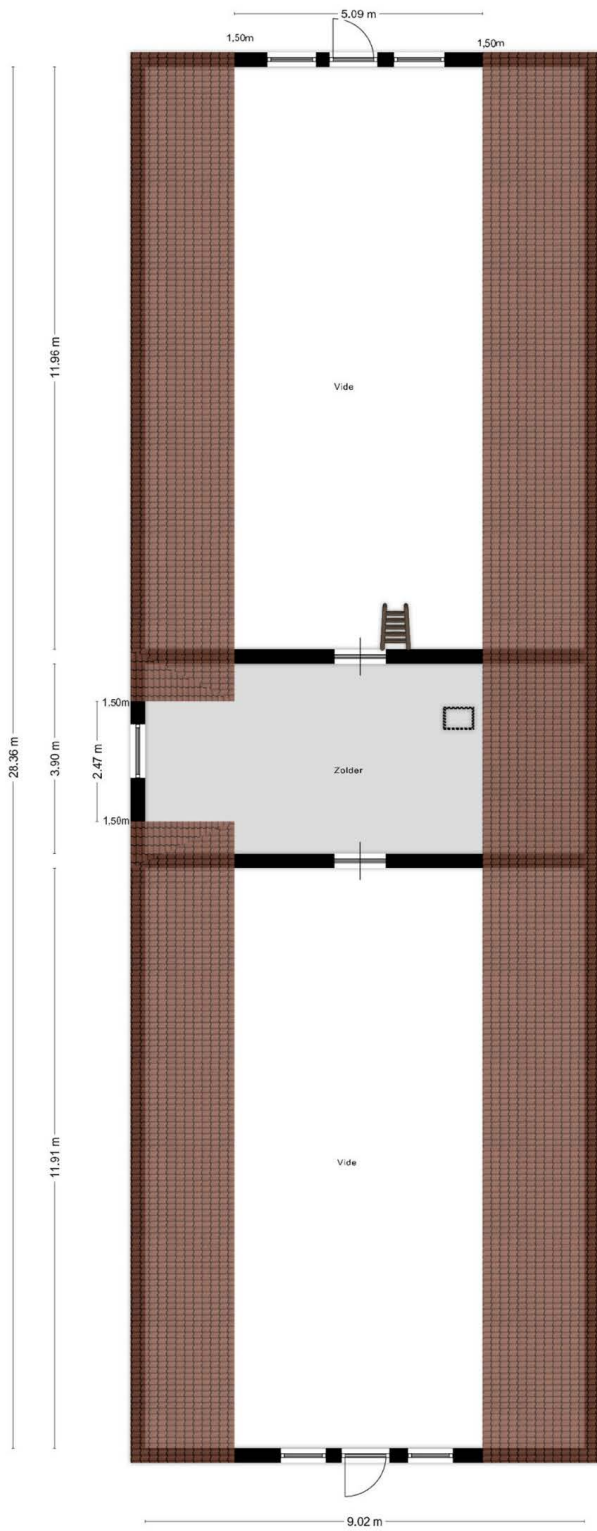
PAND & PAARD MAKELAARDIJ

Begane grond



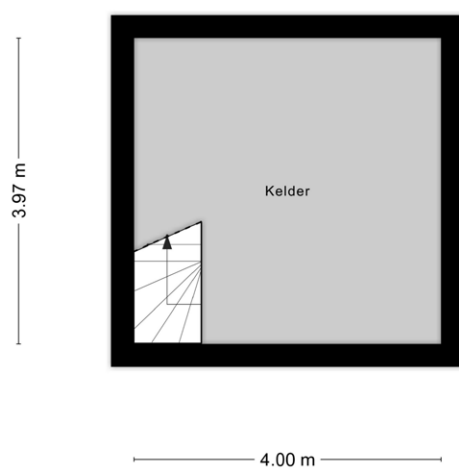
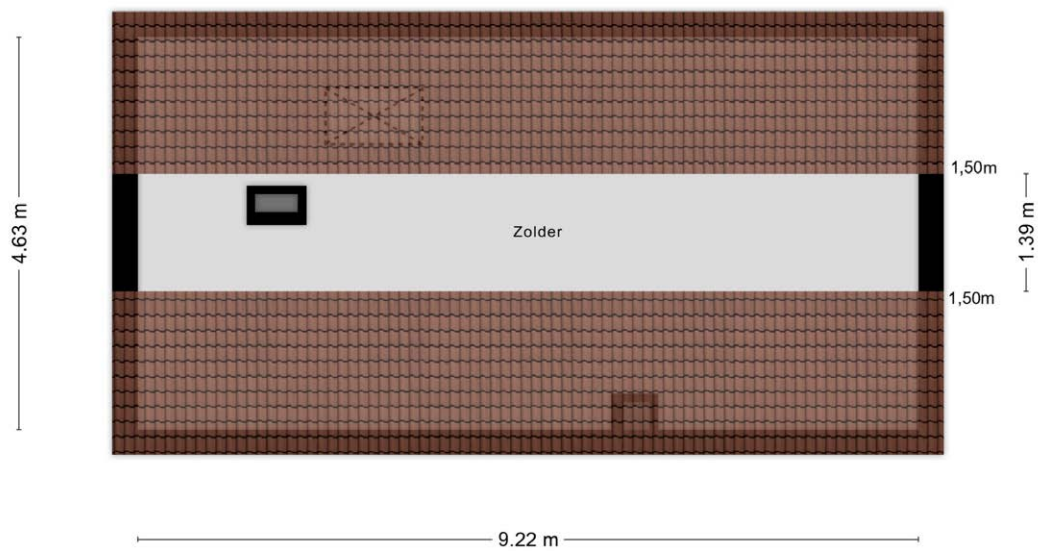
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e verdieping

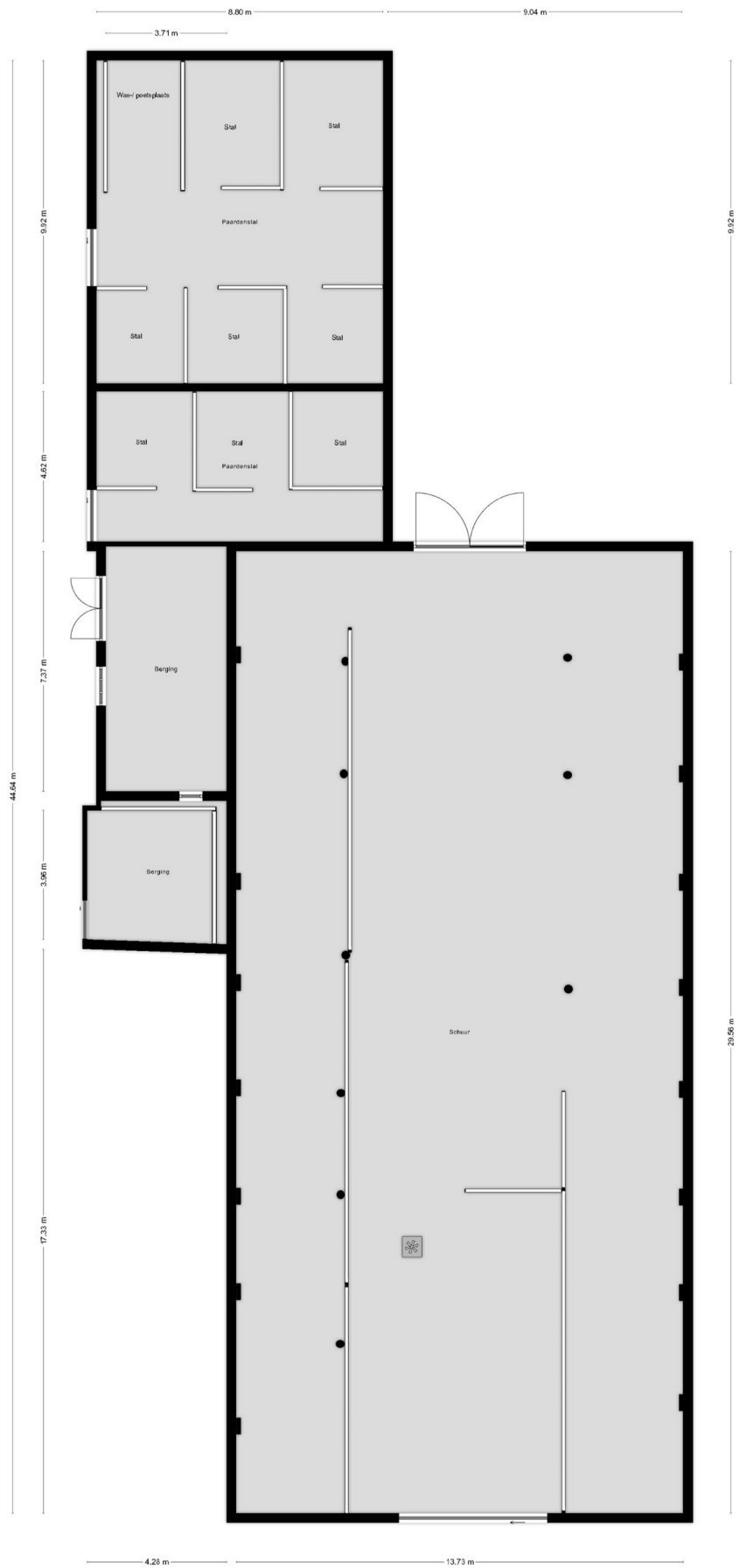


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder en kelder woonboerderij



Paardenstal begane grond





Verkoopvoorwaarden

- Verantwoording** Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit pand, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.
- Uitnodiging** Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit pand dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.
- Details** Een verkoop komt alleen dan tot stand, wanneer niet alleen over de hoofdzaken (koopsom e.d.), maar ook over de details (zoals datum van levering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt.
- Koopakte** Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.
- Voorbehoud** Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er vanuitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.
- Plattegronden** Eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief.
- Gunning** Verkoper behoudt zich het recht voor het pand te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.
- Bestemming** Bestemming en vergunning dienen altijd door koper te worden gecontroleerd bij de Gemeente.





PAND & PAARD MAKELAARDIJ

Gespecialiseerd in PaardenPanden

Pand & Paard Makelaardij is gespecialiseerd in de aankoop, verkoop en het taxeren van PaardenPanden. Van een woonhuis met enkele paardenstallen tot aan de hippische accommodatie. Voor zowel de hobbymatige paardenliefhebber als de hippische ondernemer.

Wij treden in Nederland en België op als enige makelaar die enkel en alleen in het onroerend goed binnen het paardensegment werkt. Daar waar ook ons netwerk ligt.

Verantwoordelijkheid: aan deze brochure is de meeste zorg besteed. De ervaring leert dat fouten niet altijd zijn te voorkomen. Daarom kan geen verantwoordelijkheid worden aanvaard door eventuele onvoorziene gevolgen, veroorzaakt door tekst-/ of fotofouten. Artikelen uit deze brochure mogen niet zonder toestemming worden overgenomen.