



**van Santvoort**

landelijk wonen

**Boksheide 28 Eersel  
"BoksheideBuiten"**



**Op zoek naar een nieuwe uitdaging of uitbreiding van je bestaande bedrijf? Dit is een unieke kans tot aankoop van een sfeervol recreatiebedrijf op een prachtige locatie!**

**Bij BoksheideBuiten staat de unieke beleving voor de gasten voorop! Het bedrijf bestaat uit een hoofdwoning en 3 knusse, zelfvoorzienende Cottages die met de uiterste zorg zijn ingericht in een landelijke stijl met een industriële touch en volop sfeer en gezelligheid uitstralen. Met dezelfde precisie en aandacht is ook het buitenterrein aangelegd, waar de Cottages beschikken over een eigen terras met vuurplaats of kachel en 5 paardenstallen. Op het terrein ter grootte van ca. 2 hectare zijn een longeercirkel en het Paddock Paradise aanwezig.**

## **LOCATIE**

---

BoksheideBuiten ligt aan de rand van de gemeente Eersel, niet ver van de Belgische grens in natuurgebied de Kempen. Een landelijke omgeving voor natuurliefhebbers en een goede uitvalsbasis naar tal van mooie routes voor zowel op de fiets, de motor, te paard, te voet en met de auto.

Alle dagelijkse voorzieningen zijn op +/- 10 (auto)minuten gelegen. Eindhoven Airport en het centrum van Eindhoven zijn binnen 30 minuten bereikbaar.

Het gehele jaar door genieten gasten van alle leeftijden, zoals gezinnen met kinderen, complete families en vriendengroepen, met name in de weekenden van een verblijf in de Cottages rondom het sfeervolle en gezellige erf bij BoksheideBuiten. De midweekverblijven worden veelal bezet door langere verblijfsgasten. Dit geldt eveneens voor de verblijfsmogelijkheden die worden ingevuld door arbeidsmigranten.





**Vraagprijs** : Prijs op aanvraag

---

**Kadaster**

Gemeente Eersel, sectie L, nr. 828 en 894  
totaal groot 16.949 m<sup>2</sup>

**Bestemming** : Wonen

**Energie label** : A





## COTTAGES

---

De luxe cottages zijn gebouwd in landelijke stijl met industriële touch en hebben allen een eigen unieke sfeer en uitstraling. Ze zijn voorzien van alle comfort en dagelijkse benodigheden, zoals vloerverwarming, airconditioning, mechanische ventilatie, rook- en Co2 melders, een verbanddoos en brandblusser.

Daarnaast beschikt elke Cottage op het buitenterrein over een eigen vuurplaats, picknicktafel en een BBQ.

## KORENBLOEM EN KLAPROOS COTTAGE

De zelfvoorzienende Cottages zijn gebouwd in landelijke stijl en voorzien van alle comfort. De begane grond is ingericht met een ruime open keuken met een kook-/spoeleiland en een kastenwand. De keukeninrichting is uitgerust met een gootsteen, een inductiekookplaat, koelkast, combimagnetron en vaatwasser. De keuken staat in verbinding met het eet- en zitgedeelte.







De ruime zithoek is voorzien van veel lichtinval door middel van een schuifpui en een raampartij. De (slaap)bank biedt ruimte voor twee slaapplekken. De ruimte is afgewerkt met een gevlinderde betonnen vloer voorzien van vloerverwarming, robuust stucwerk en een stoer houten balkenplafond.





De geheel betegelde doucheruimte beschikt over een inloop-/regen douche, een wastafel met spiegel, een designradiator en natuurlijke en mechanische ventilatie.

De separate toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een zwevend toilet en natuurlijke en mechanische ventilatie.

De bovenverdieping is ingericht met twee slaapkamers. De master bedroom beschikt over een tweepersoons boxspring bed en een opvouwbaar eenpersoons bed. De tweede slaapkamer is voorzien van twee eenpersoons boxspring bedden



Beide kamers zijn voorzien van een houten vloer en robuust stucwerk wanden en beschikken over airconditioning. De kamers genieten een prachtig uitzicht!





## BARN COTTAGE

De Barn Cottage is voornamelijk in gebruik als accommodatie voor grotere gezelschappen. Ook deze Cottage is gebouwd in eenzelfde landelijk stijl als de Klaproos- en Korenbloem Cottage en voorzien van alle comfort. Er is een royale leefruimte op de begane grond, tevens is er een doucheruimte en een separate toiletruimte. Ook bevindt zich hier de ingang van de technische ruimte met linnenkamer.

De royale eetruimte is voorzien van koffiemachine, waterkoker en een XXL koelkast. Er is een loungehoek ingericht waarvan de bank kan worden gebruikt als tweepersoons (slaap)bank. De ruimte is afgewerkt met een gevulde betonnen vloer voorzien van vloerverwarming, robuust stucwerk wanden en een stoer houten balkenplafond. De doucheruimte is uitgerust met een inloop-/regendouche met wastafel en spiegel.







De afsluitbare slaatzolder op de eerste verdieping is ingericht met 8 luxe eenpersoons bedden. De slaatzolder is uitgerust met airconditioning.

De gehele bovenverdieping is afgewerkt met een houten vloer en robuust stucwerk wanden.

Op de eerste verdieping vind je een compleet uitgevoerde keukeninrichting met een gootsteen, kleine inductie kookplaat, een combimagnetron, koelkast en een vaatwasser. Aan de twee eettafels staan zitbankjes en leuke retro stoelen.



## PAARDENSTALLEN EN OVERIGE FACILITEITEN

---

Het erf is uitgerust met 5 paardenstallen, ter plaatse van de Cottages. Deze stallen worden gebruikt voor de huisvesting van de paarden van de gasten. De paardenboxen zijn voorzien van deels hardhouten, deels gegalvaniseerde voor- en tussenwanden met schuifdeuren en een overstek aan de voorzijde.



Er is een ruime wasplaats met koud water aanwezig.

Niet alleen paarden zijn van harte welkom bij BoksheideBuiten, de honden van de gasten vinden er ook een fijne plek om te verblijven. Op het erf is tevens een landelijk kippenverblijf met een 7-tal kippen.



Op BoksheideBuiten kun je unieke ponyrijlessen ervaren, de pony's die hiervoor worden ingezet, Navida en Floris, blijven het erf bewonen.

De pony's zijn ook een belangrijke schakel tijdens de coaching sessies die momenteel op het erf worden gegeven door de huidige eigenaresse.

Navida en Floris worden bereden met een barebackpad en een western hoofdstel zonder bit, net als in een echte cowboyfilm.

Er liggen CE goedgekeurde goedgekeurde caps en bodyprotectors klaar voor de gasten.



De roundpen is met kastanjarahout omheind, passend in de natuurlijke omgeving en voorzien van een zandbodem en verlichting.

Naast de roundpen zijn 6 paddocks aangelegd, omheind met kastanjarahouten palen en schrikdraad en voorzien van een zandbodem. De paddocks zijn uitgerust met Suevia zuurvrije drinkbakken.

## **WEILAND EN PADDOCKS PARADISE**

---

Een gedeelte van het weiland is ingericht als Paddock Paradise (ca. 3.000 m<sup>2</sup>), een afwisseling van smalle en bredere paden, een heuvel en een wadi, diverse voerplekken met hooi en palissade wanden ter bescherming tegen de koude wind en de mogelijkheden om te schuren.

Op de puzzelplaats kunnen de paarden naar krachtvoer zoeken, er is een mineralen rots en mineralen bar aanwezig. De paarden beschikken op diverse plaatsen over vers drinkwater.

Er is een kruidenbuffet gerealiseerd, opgenomen in een oude putring van maar liefst 165 cm doorsnede, er valt wat te smikkelen voor de paarden.

Het Paddock Paradise is op een natuurlijke wijze aangeplant met schaduwbomen, eetbare hagen en snoepbosjes. Deze beplanting beschermt de paarden tegen de wind en creëert rustplekken. Het is een paardentuin met een natuurlijke leefomgeving voor paarden, samen met konijnen, patrijzen, boomklevers-, kruipers, roodbonte- en groene specht, houtduif, merels en meer kleine vogelsoorten. Een natuurlijke omgeving die beleving en uitdaging biedt bij de pony's en paarden.



## VRIJSTAANDE HOOFDWONING

---

De bijbehorende hoofdwoning aan de voorzijde van het erf heeft een inhoud van ca. 300 m<sup>3</sup>. Er zijn echter ook mogelijkheden voor nieuwbouw van een hoofdwoning met een inhoud van maximaal 1.000 m<sup>3</sup>.

Het volledig geïsoleerde woonhuis is op de begane grond ingericht met een ruime woonkamer, welke is afgewerkt met een tegelvloer en stucwerk wanden. Een schouw met een houtkachel zorgt voor een prettige sfeer en extra warmte. De keuken is voorzien van een vernieuwde keukeninrichting in wandopstelling, welke onder andere is uitgerust met een inductiekookplaat, koelkast en een vaatwasser. De keuken staat in directe verbinding met de achtertuin en het terras. De geheel betegelde badkamer is voorzien van een inloofdouche met regendouche en een handdouche, een zwevend toilet, een vaste wastafel en een designradiator.

De overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot 3 slaapkamers, welke allen zijn afgewerkt met vloerbedekking en stucwerk wanden. De kamers beschikken over extra bergruimte onder de dakschuinte. Eén van de kamers is uitgerust met de opstelling van de c.v.-ketel (Nefit, ca. 2015) en aansluitingen voor de wasapparatuur.

De hoofdwoning beschikt over een eigen elektra-, gas- en watermeter.

De rondom de woning gelegen tuin is ingericht met een royaal terras en een berging. Er is buitenverlichting en een wateraansluiting aanwezig. De woning geniet erg veel privacy ten opzichte van het recreatiebedrijf, door de rondom de woning beschikbare ruimte.













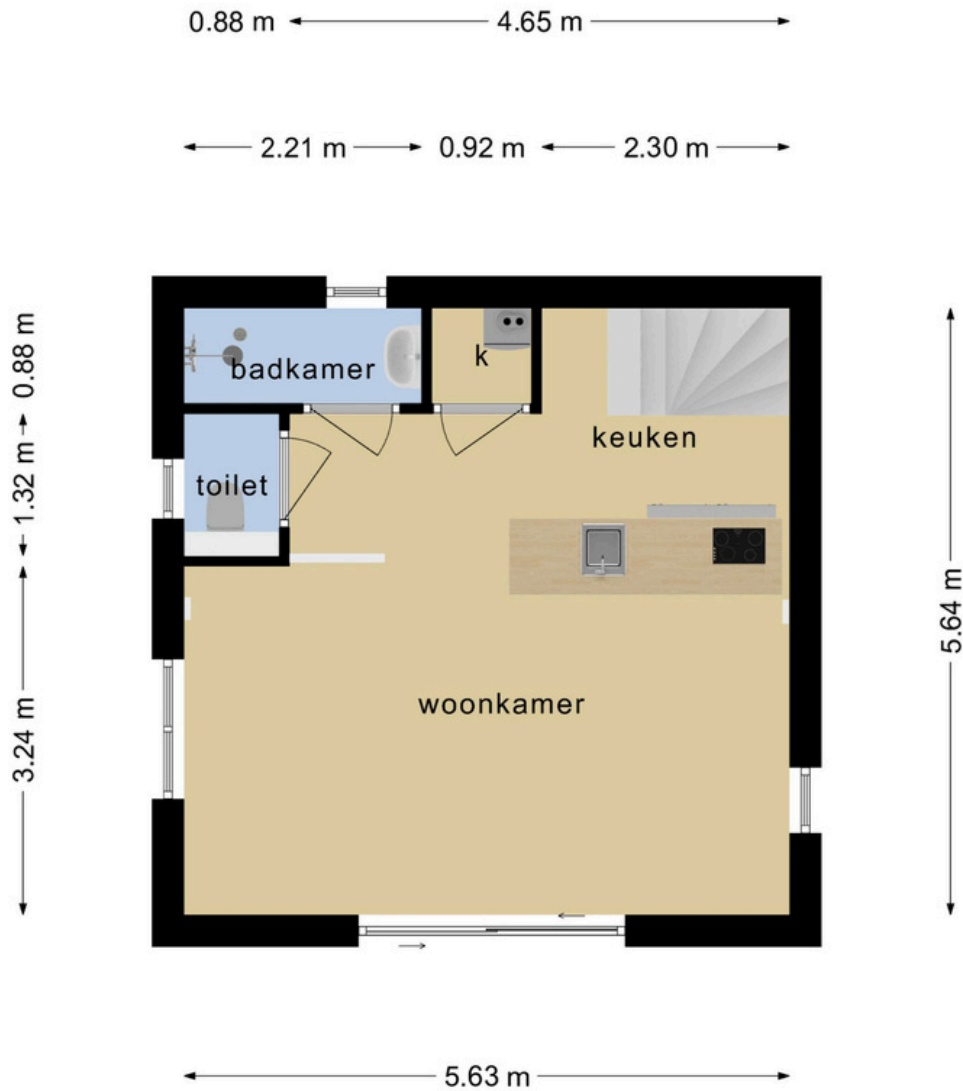
## **BIJZONDERHEDEN**

---

- Het is toegestaan om een nieuw woonhuis met een inhoud van ca. 1.000 m<sup>3</sup> te bouwen, ter plaatse van de huidige woning.
- Uitbreiding van de activiteiten door het plaatsen van glampingtenten behoort tot de mogelijkheden.
- Bij de bouw van de Cottages en overige voorzieningen is gebruik gemaakt van duurzame materialen.
  
- De inventaris, machines en twee pony's en kippen zijn bij de verkoop inbegrepen. De inventarislijst is op aanvraag beschikbaar.
- De recreatiewoningen kunnen momenteel het gehele jaar gereserveerd worden, BoksheideBuiten is 365 dagen per jaar geopend.
- Er is een 10-jarig contract gesloten met REVIS, de organisatie die de recreatieve bewegwijzeringsborden in de omgeving verzorgd.
- De huidige eigenaren zijn zeer actief in het benaderen van (nieuwe) gasten en het inzetten van diverse (online) kanalen, zoals Airbnb.nl, Booking.com, Natuurhuisje.nl, VRBO.com, Zoekdeboer.nl, Overnachtenmetjepaard.nl, Paardenbed.nl, Paardrijdenindekempen.nl., Visiteersel.nl, Google, Facebook en Instagram.
- Elk halfjaar wordt er een digitale nieuwsbrief verstuurd naar (potentiële) gasten.
- Gasten worden geïnformeerd via de Great Stay app.
  
- Gesitueerd in een prachtige, groene omgeving, op loopafstand van natuurgebied De Kempen.
- De locatie is goed bereikbaar, vanwege de ligging nabij uitvalswegen richting Eindhoven, Weert, Tilburg en Antwerpen.
- Alle benodigde dagelijkse voorzieningen zijn in het centrum van Eersel te vinden, op 10 auto minuten afstand.
  
- Bekijk voor meer informatie en sfeerbeleving de website van BoksheideBuiten: [www.boksheidebuiten.nl](http://www.boksheidebuiten.nl)
  
- Boksheide ís buiten en buiten ís Boksheide, daarom BoksheideBuiten!

**PLATTEGROND**

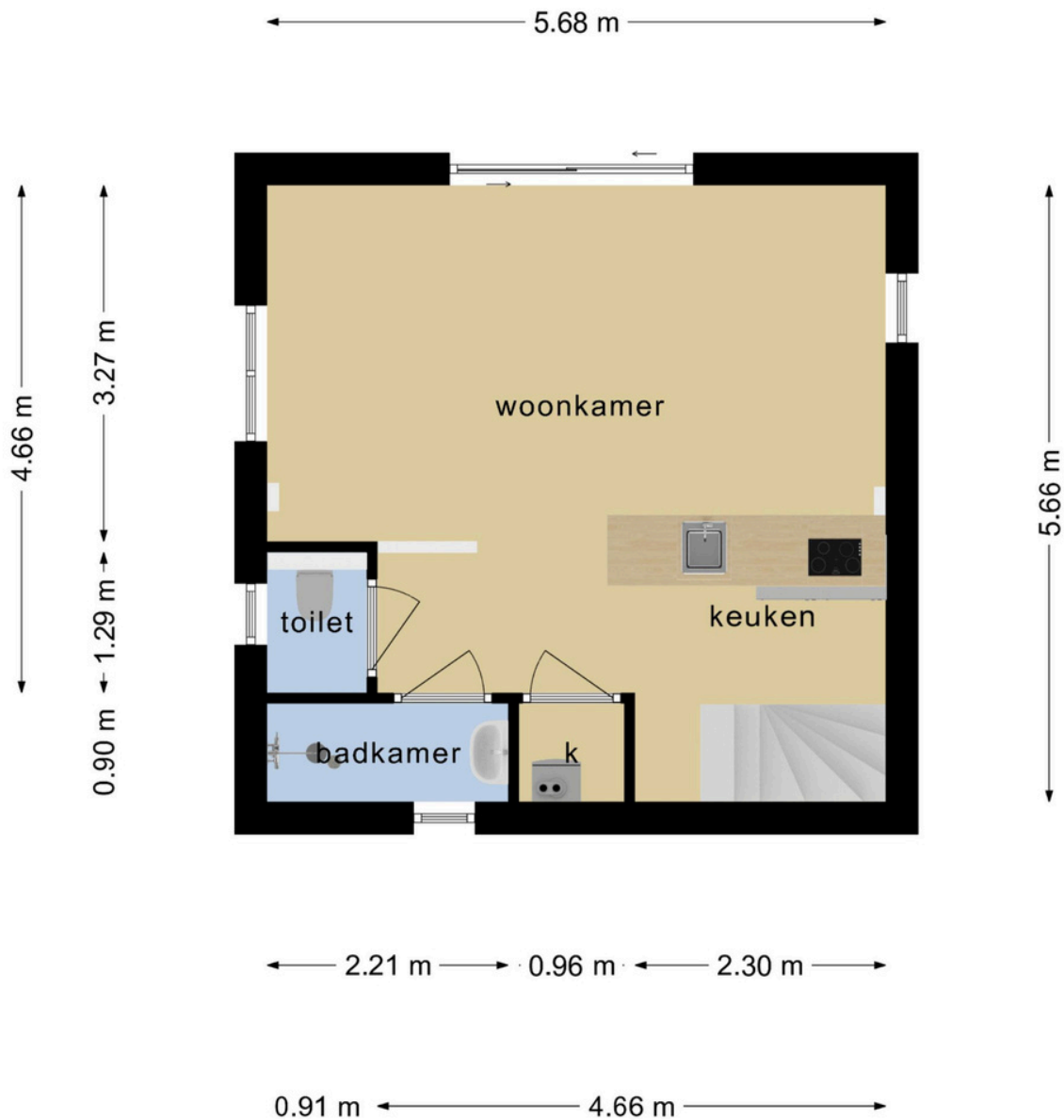
**Korenbloem**



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

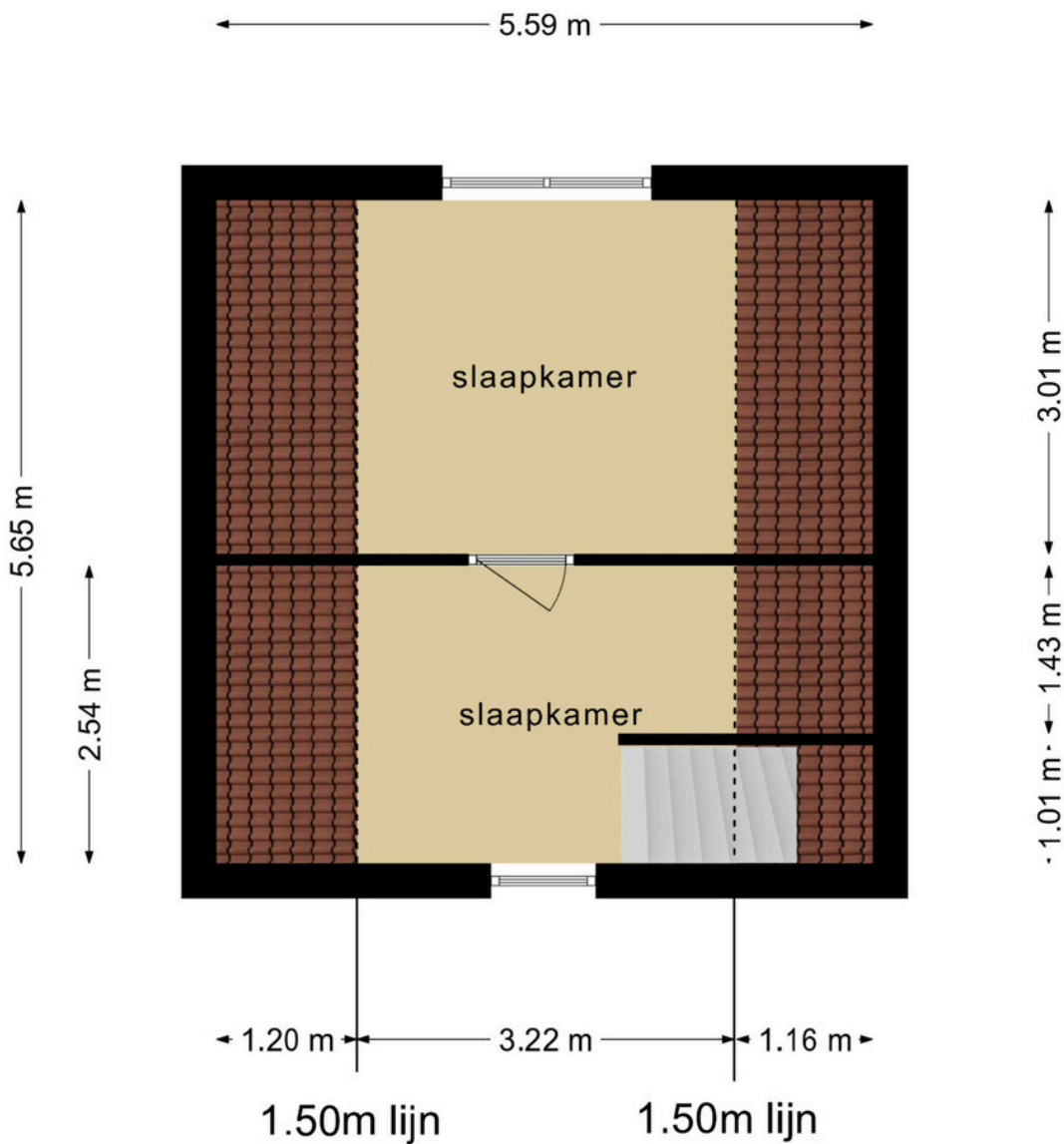






**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

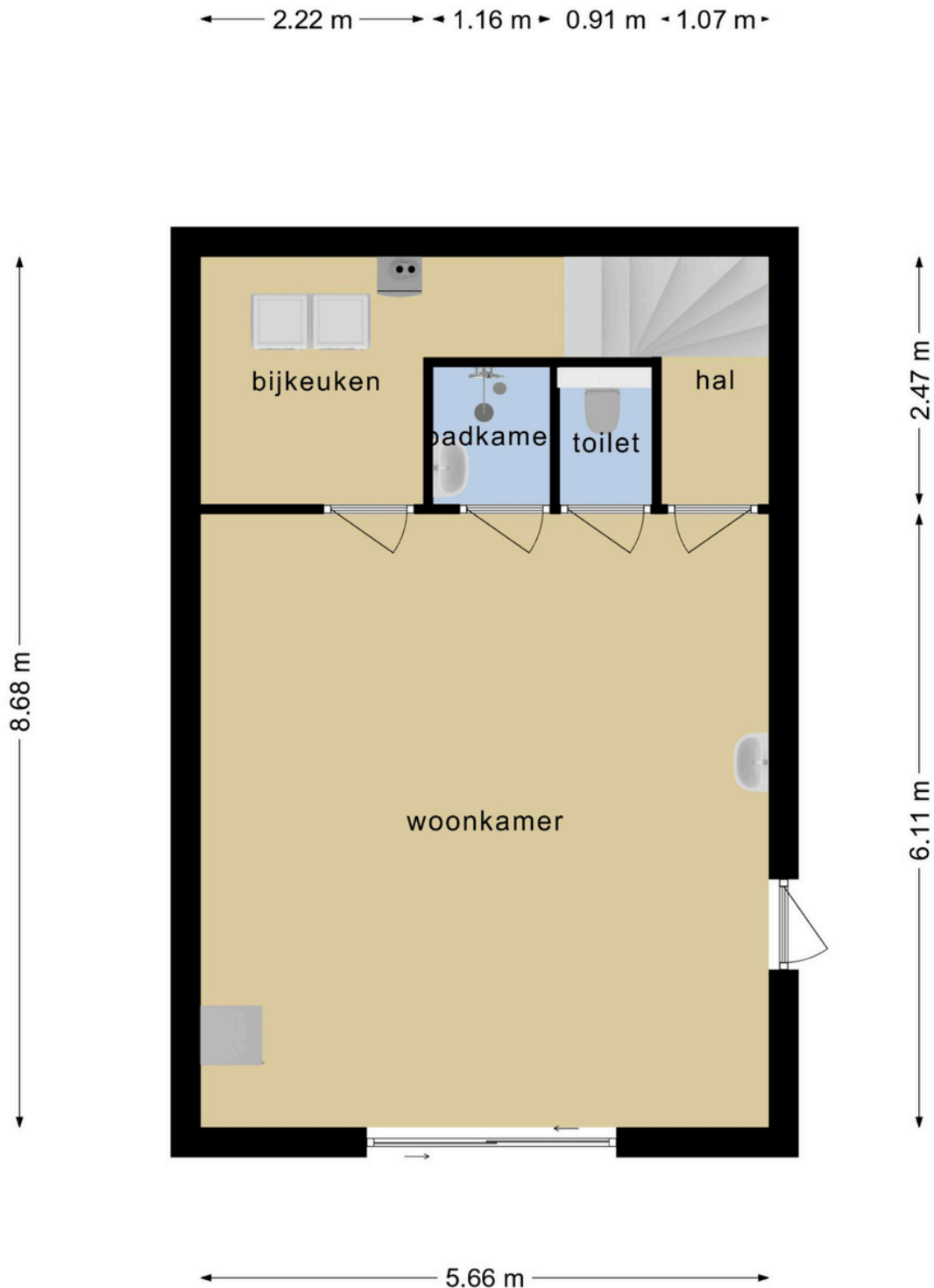




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

**PLATTEGROND**

**Barn**

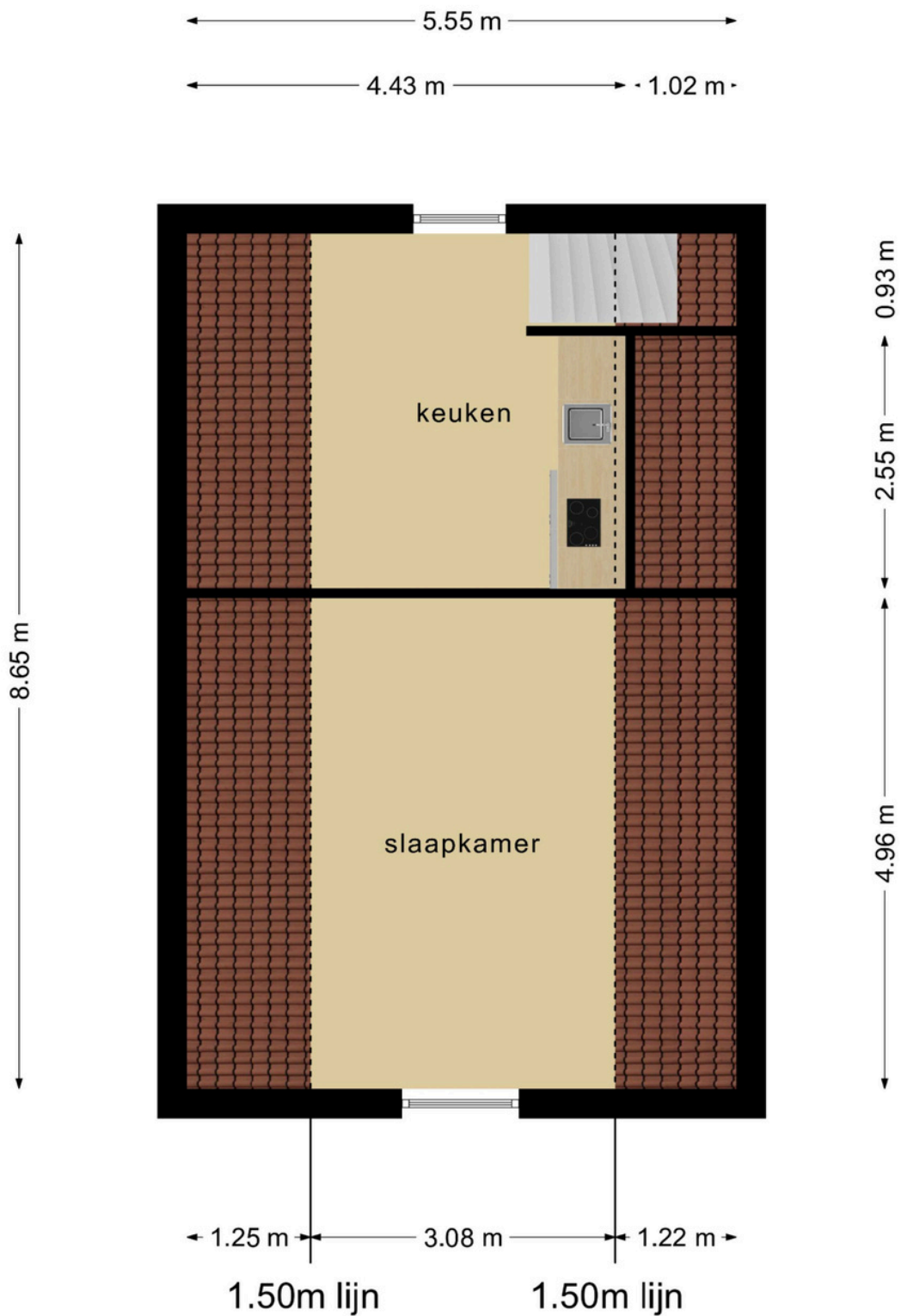


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



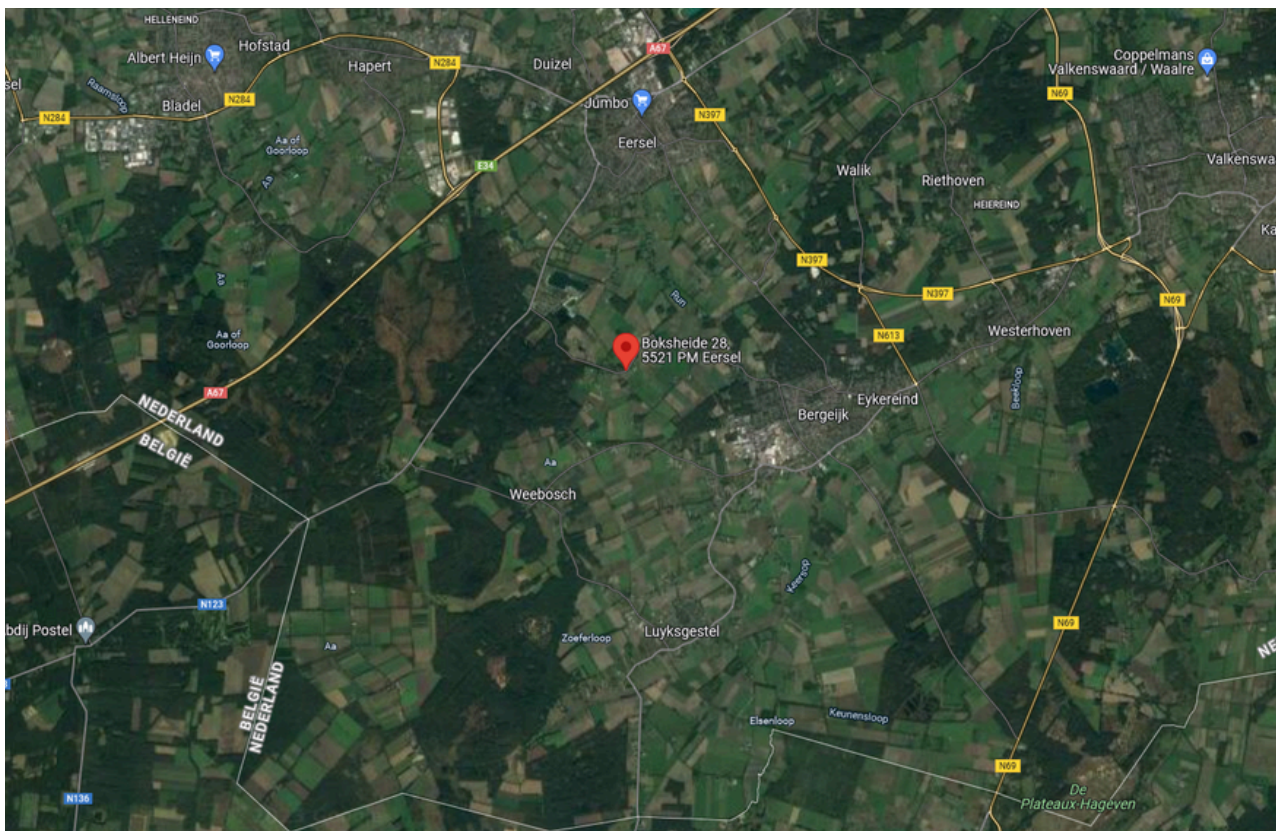
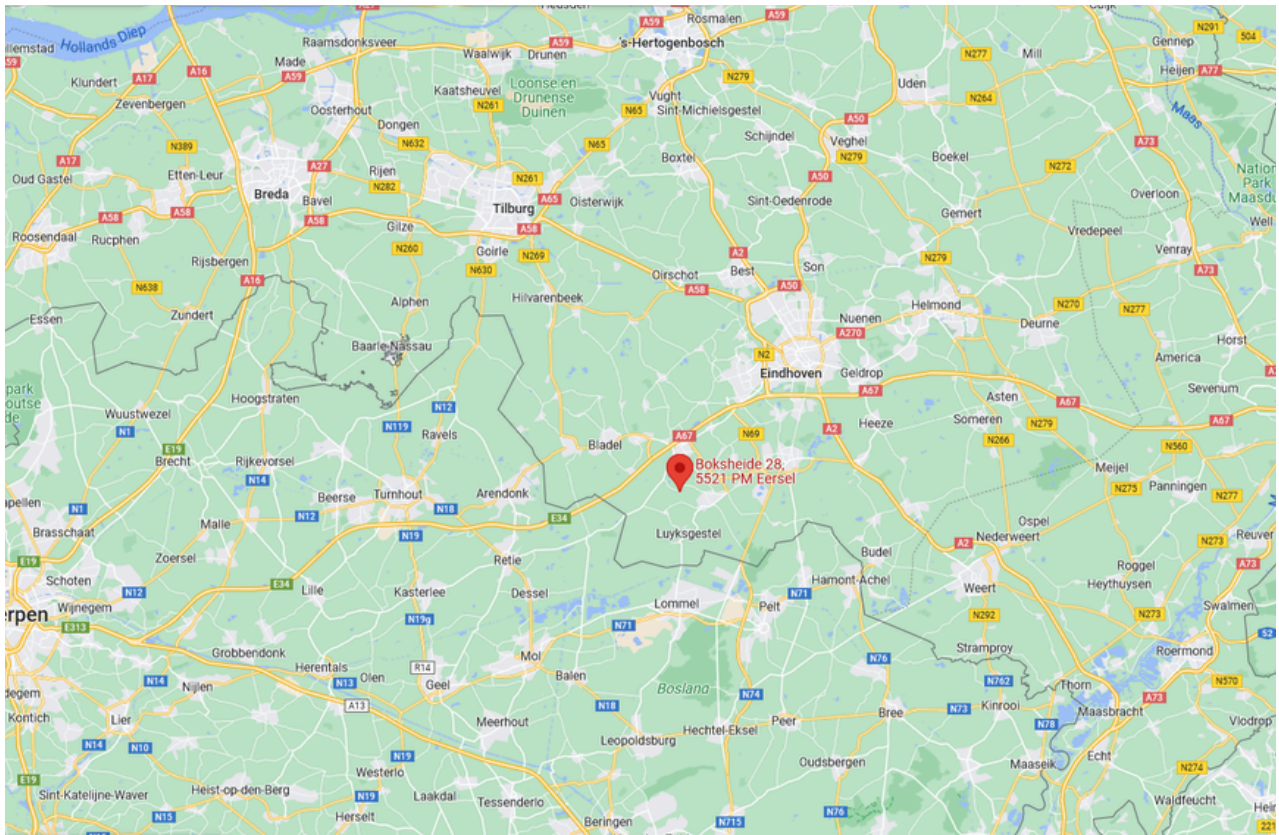
**PLATTEGROND**

**Barn**



**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 zie je tijdens een bezichtiging en daarvan moet je uitgaan.
- Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden.
- Wij proberen je zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heb je bij de aankoop een onderzoeksplicht en ben je hier zelf voor verantwoordelijk. Je kunt je 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 kun je 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 je enkele dagen na je bezoek ons op de hoogte brengt van je 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 je financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Je geldverstrekker of onze hypotheekadviseur kan dit gemakkelijk voor je 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](http://www.vansantvoort.nl).
- Van Santvoort makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheeken 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 je totale financiële planning. Laat je eens vrijblijvend adviseren door één van de adviseurs en zie ook hoe zij voor jou geld besparen bij het sluiten van een hypotheek en verzekering. Intersant is telefonisch bereikbaar op nummer 040 - 269 2530. Meer informatie vindt u op [www.intersant.nl](http://www.intersant.nl)