

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



VOLMOLENWEG 17
VELDHOVEN

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Inhoud woonhuis	Ca. 700 m ³
Woonoppervlakte	Ca. 170 m ²
Rijhal	1.365 m ²
Overige stallen	1.150 m ²
Stalcapaciteit/vergunning	40 paarden
Weiland/Paddock Paradise	Ca. 3 ha
Perceel	3,85.30 ha

Perspectieven

- Instapklaar als hippisch centrum voor zowel sport, recreatieve en/of maatschappelijke activiteiten. Gelegen in een top regio voor diverse vormen van paardenhouderij.
- Stalruimte is ruim aanwezig voor 40 paarden en opslag. Met extra ruimte voor overige activiteiten.
- De cultuurgrond is als natuurlijk "Paddock Paradise" ingericht met weides, paden, vijvers en een bosje.
- De locatie is voorzien van een omgevingsvergunning d.d. 4 mei 2000 voor het houden van 20 paarden van 3 jaar en ouder en 20 paarden jonger dan 3 jaar.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Hippisch centrum met rijhal en voorzieningen op een top locatie.

PRIJS OP AANVRAAG

Aanvaarding in overleg

VOLMOLENWEG 17 **VELDHOVEN**

Kadaster

Volmolenweg 17 te Veldhoven is kadastraal bekend als:

Gemeente Veldhoven, sectie B, nummer 3770, groot 1,04.50 ha

Gemeente Veldhoven, sectie B, nummer 3769, groot 1,85.50 ha

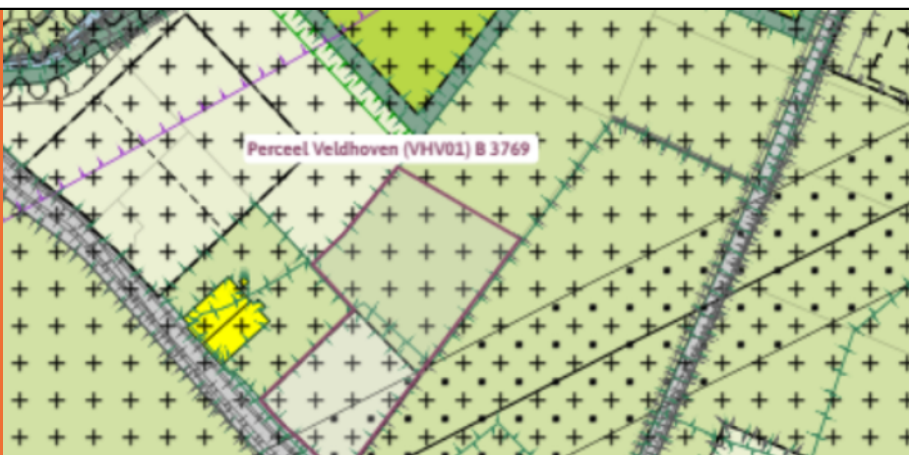
Gemeente Veldhoven, sectie B, nummer 3242, groot 0,95.30 ha

Samen groot: 3,85.30 ha

Op een gedeelte van de percelen Veldhoven, B, 3770 en 3769 rust een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de belemmeringenwet privaatrecht ten behoeve van TenneT TSO B.V.



Bestemmingsplan



Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft elke gemeente (voortaan) 1 omgevingsplan van rechtswege voor haar grondgebied. Dit omgevingsplan, met een tijdelijk deel, zet de gemeente stapsgewijs om tot een volledig omgevingsplan. In het tijdelijk omgevingsplan zijn de ruimtelijke regels uit bestaande instrumenten van de wet op ruimtelijk ordening (Wro) opgenomen. Voor zover de gemeente nog geen volledig omgevingsplan heeft vastgesteld gelden op de gemeentelijk niveau de regels van het geldende bestemmingsplan.

De gemeente waarin de cultuurgrond is gelegen heeft geen volledig wijzigingsplan, zodat voor de regels met betrekking tot het gebruik van de grond wordt uitgegaan van het/de laatst vigerende bestemmingsplan(nen).

Disclaimer: er bestaat een kans dat de omzetting en het doorlinken van documenten en regels van vóór 1 januari 2024 naar het Omgevingsloket omissie(s) vertoont/vertonen. De makelaar heeft hierop géén controle uitgeoefend.

Bestemmingsplan

Volmolenweg 17 is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2009 van de gemeente Veldhoven" en "Buitengebied 2009, 1e herziening" en heeft hierin de bestemming:

Agrarisch-Paardenhouderij

Agrarisch met waarden-Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden

Met aanduiding:

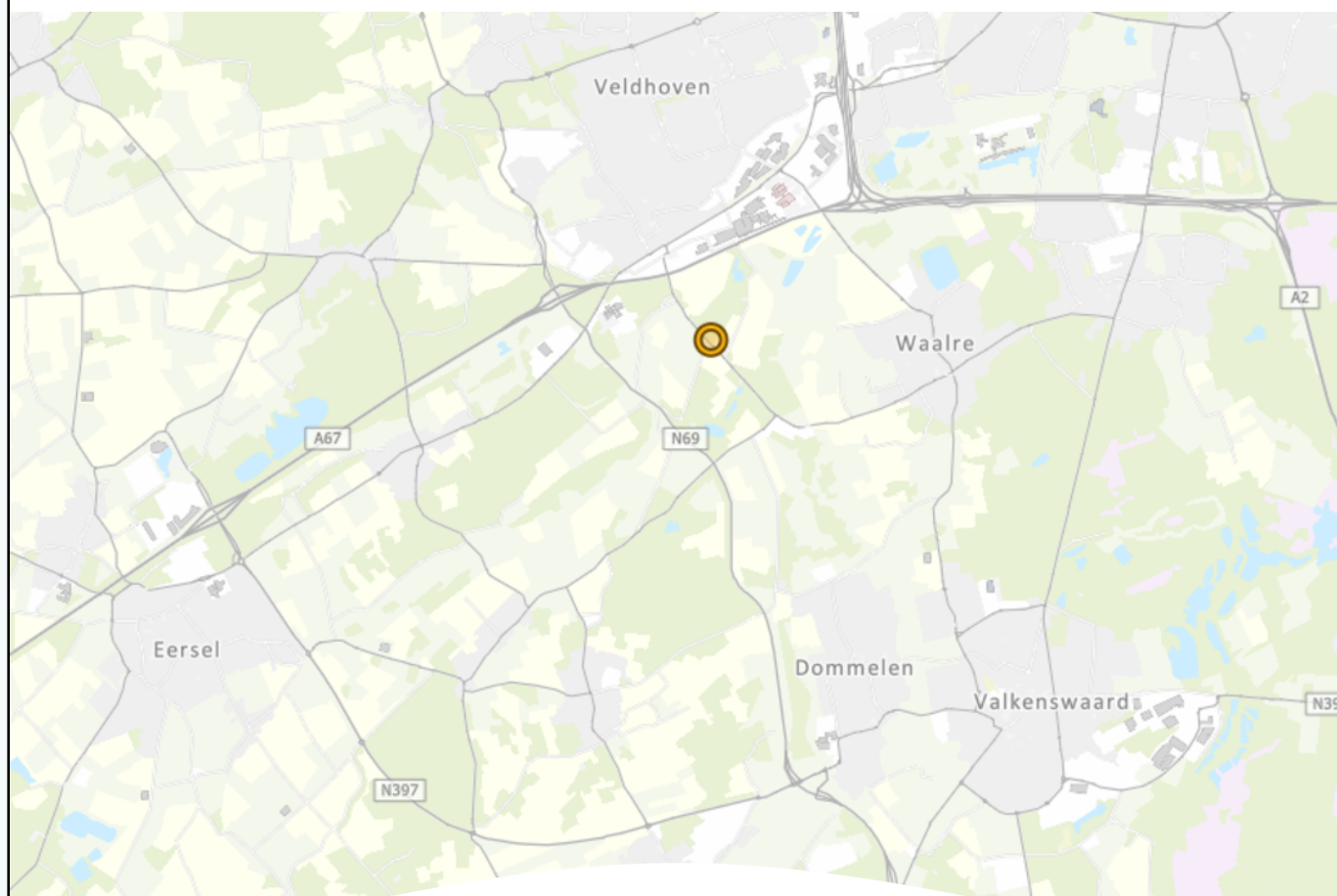
- Leiding-hoogspanning
- Waarde-archeologie
- Bouwvlak
- Bedrijfswoning
- Reconstructiewetzone-extensiveringsgebied
- Reconstructiewetzone-verwevingsgebied
- Overige zone-groenblauwe mantel
- Vrijwaringszone-radarverstoringgebied

Voor meer informatie met betrekking tot het bestemmingsplan verwijzen wij u door naar <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>.

Ligging en bereikbaarheid

Volmolenweg 17 ligt in het groene buitengebied tussen Veldhoven en Valkenswaard, met Eindhoven en de A67 op korte afstand. Midden in het hippische hart van Zuid Nederland met diverse top locaties in de directe omgeving.

Behalve topsport zijn vanuit de locatie mooie uitrijmogelijkheden richting het Keersopgebied, De Volmolen en het ruiternetwerk van de Brabantse Kempen, met routes naar onder meer Riethoven, Westerhoven en Waalre.



Omschrijving bedrijfswoning



Het woonhuis is oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1979 en in circa 2018 gemoderniseerd. De woning is traditioneel gebouwd met stenen spouwgevels, een pannengedekt dak met PU-dakisolatie, hardhouten kozijnen en grotendeels dubbele beglazing. De begane grond omvat onder meer een hal, royale woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, complete keuken, kelder, bijkeuken, badkamer en slaapkamer. Op de eerste verdieping bevinden zich 4 slaapkamers, een moderne badkamer en separaat toilet; de tweede verdieping biedt extra bergruimte via een vlizotrap.



Hal

De hal biedt toegang tot de woning en beschikt over een vaste trap en praktische garderobenis.



Woonkamer



De woonkamer is zorgvuldig afgewerkt met strak gestucte wanden, een originele leistenen vloer met vloerverwarming en een balkenplafond. De openslaande deuren zorgen voor een directe verbinding met de tuin.



Keuken

De keuken is voorzien van een nette tegelvloer en beschikt over een complete inrichting uit circa 2018. Met onder meer een elektrisch fornuis biedt deze ruimte alles voor comfortabel en praktisch dagelijks gebruik.



Bijkeuken



Slaapkamer met badkamer



De slaapkamer op de begane grond is netjes afgewerkt met een tegelvloer en strak gestucte wanden. Aangrenzend bevindt zich de volledig betegelde badkamer, voorzien van een inloofdouche, wastafel en toilet. Praktisch is bovendien de directe doorloop vanuit de badkamer naar de bijkeuken. De woning is daarmee levensloopbestendig.





VOLMOLENWEG 17 VELDHOVEN

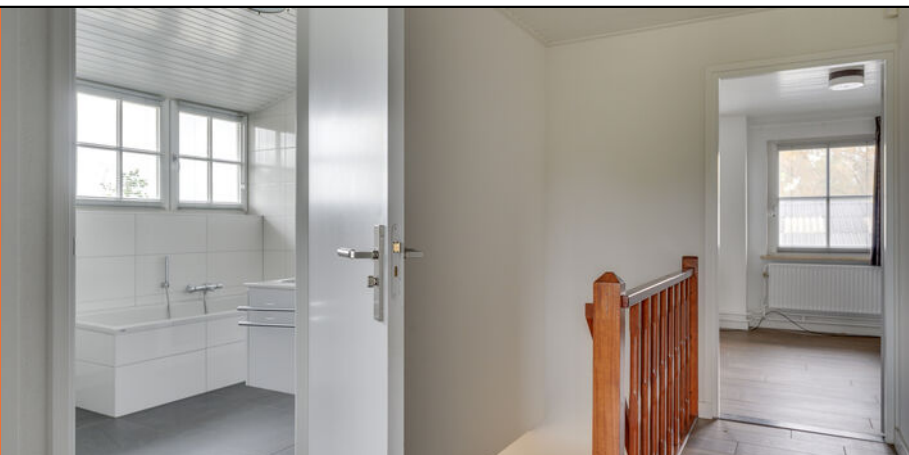
Plattegrond Begane grond

Volmolenweg 17 - Veldhoven Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Indeling 1e verdieping



De eerste verdieping beschikt over een overloop met betegelde betondek vloer en biedt toegang tot vier slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet.

Er zijn drie ruime slaapkamers met stucwerkwanden, schrootjesplafond en kastwanden aan beide zijden. Daarnaast is er een kleinere slaapkamer met stucwerkwanden, waar zich tevens de Nefit Ecomline HR-combiketel uit 2008 bevindt.

De badkamer, vernieuwd in 2018, is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, douche en wastafel. Het separate toilet is eveneens volledig betegeld en beschikt over een fonteintje.







VOLMOLENWEG 17 VELDHOVEN



Plattegrond 1e verdieping

Volmolenweg 17 - Veldhoven
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Paardenstal



De paardenstal van circa 433 m² is oorspronkelijk gebouwd rond 1979 en omstreeks 1994 uitgebreid. De stal is traditioneel uitgevoerd met stenen gevels, stalenspanen, betonvloeren, asbestvrije golfplaten dakbedekking en natuurlijke ventilatie.

De indeling omvat drie overzichtelijke afdelingen met paardenboxen, vrijloopstallen, een hengstenstal en twee in pandige garages met kanteldeur.

Met een vergunde capaciteit voor 20 paarden biedt deze stal ruime mogelijkheden voor een complete paardenhouderij.





VOLMOLENWEG 17 VELDHOVEN

Rijhal



De rijhal met stallen en kantine is gebouwd omstreeks 1994 en heeft een oppervlakte van circa 1.365 m². Het gebouw is traditioneel uitgevoerd met stenen binnenwanden, damwandgevels, stalen spanten, asbestvrije golfplaten dakbedekking en betonvloeren.

De indeling bestaat uit een rijbak van circa 20 x 40 meter, een voorruimte met kantine, zadelkamer, keukentje, sanitaire voorzieningen en 19 paardenstallen met hardhouten voorfront in L-vormige opstelling langs de rijbak. De accommodatie heeft een capaciteit voor 19 paarden en is vergund voor het houden van 20 paarden.





VOLMOLENWEG 17 VELDHOVEN

Opslag

Deze voormalige varkensstal van circa 590 m² dateert uit omstreeks 1979 en is traditioneel gebouwd met stenen spouwgevels, stalen spanten met draagmuren, betonvloeren en golfplaten dakbedekking.

De stalinrichting is verwijderd, waardoor het gebouw momenteel in gebruik is als praktische opslagruimte.

De strook achter de opslag is ingericht voor uitloop vanuit de groepshokken in de paardenstal.



Buitenterrein



Het royale buitenterrein is uitstekend ingericht voor paardenhouderij, met volledig omheinde weilanden en een ruime buitenbak van circa 35 x 30 meter. Dankzij de zandbodem, kunststof omheining en drainage is de buitenbak geschikt voor intensief trainen en dagelijks gebruik.

De dubbele metalen toegangspoort en praktische voorzieningen zoals voersilo's, voerplaat en vaste mestopslag maken dit een compleet en instapklaar hippisch centrum.

Het paddock Paradise is een ware belevenistuin voor paard en ruiter geworden door diverse kronkelpaadjes, weilanden, vijver en een aangeplant bosje.



Bijzonderheden

- Instapklaar paardenbedrijf.
- Een van de stallen heeft nog een asbesthoudende dakbedekking.
- Unieke ligging in één van de top regio's voor paardenhouderij in Nederland.
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd.
- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij zijn een actief en snelgroeiend kantoor met een dynamisch team gespecialiseerd in agrarisch- en landelijk vastgoed. Als kantoor zijn we aangesloten bij zowel de NVM als NVR. Hierdoor beschikken we over een landelijk netwerk van specialisten in agrarisch- en landelijk vastgoed.

Ons kantoor is een all-round makelaarskantoor met alle specialiteiten in huis, zoals:

- Verkoopbemiddeling bij woningen, bedrijven-, agrarisch- en landelijk- vastgoed
- Advisering bij aankoop van een woning of bedrijf
- Taxaties voor alle voorkomende doeleinden.
- Advisering bij onteigening, zowel bij stadsvernieuwing als bij uitbreiding ten behoeve van woningbouw, industrie, wegen, etc.
- Advies en begeleiding bij herontwikkeling en bij verkoop aan projectontwikkelaars
- Advisering bij planschade / nadeelcompensatie

Door de unieke combinatie van agrarische- en woningmakelaardij mag Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs zich terecht specialist landelijk wonen noemen. Het werkgebied strekt zich uit over geheel Oost-Brabant en Noord- en Midden-Limburg.

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Eric Verbruggen

06 51 58 92 25

eric@heuvel.nl

VOLMOLENWEG 17 VELDHOVEN

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.