



Bellendreef 4 Etten-Leur

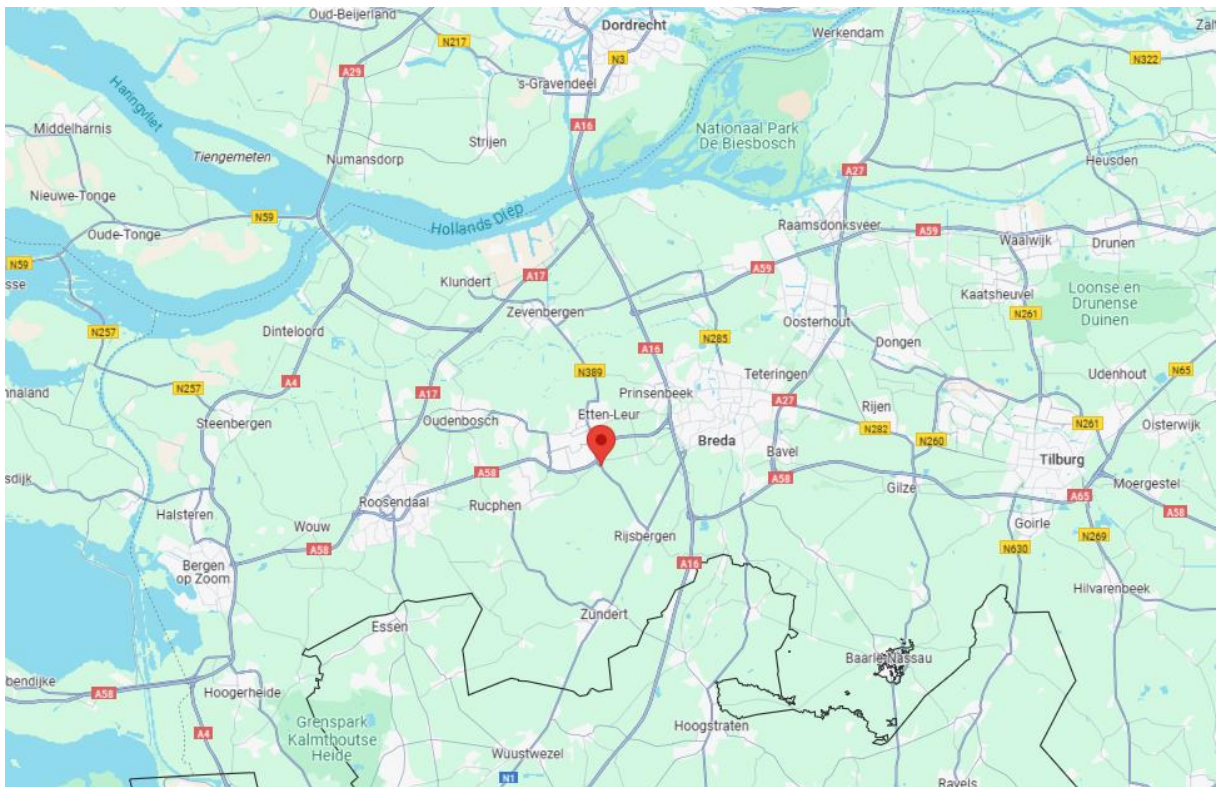
Manege/pensionstalling met woonhuis voorzien van twee rijhallen, stallen, buitenrijbanen, weiland, erf en tuin met een totale oppervlakte van 01.54.85 ha.

Situering

Te midden van het Brabantse buitengebied, aan de Bellendreef 4 in Etten-Leur, bevindt zich deze veelzijdige paardenhouderij. Het object omvat een woning met gastenverblijf, twee rijhallen, meerdere stalcomplexen, buitenrijbanen, weilanden, erf en een fraai aangelegde tuin, samen goed voor een perceel van ongeveer 01.54.85 hectare. Deze unieke locatie biedt een zeldzame combinatie van landelijk wonen, professionele paardenaccommodatie en uitstekende bereikbaarheid.

Etten-Leur is een dynamische gemeente in West-Brabant met ongeveer 45.000 inwoners en een goed voorzieningenniveau. Het centrum ligt op slechts 2,5 kilometer afstand en biedt een breed scala aan winkels, scholen, sportvoorzieningen en horeca. Dankzij de gunstige ligging nabij de snelwegen A58 en A16 zijn steden als Breda, Roosendaal, Antwerpen en Rotterdam uitstekend bereikbaar. Binnen vijf autominuten bereikt u de oprit van de A58.

De Bellendreef ligt rustig en landelijk, met directe toegang tot natuurgebieden als de Pannenhoef en de Vloeiweide. Op minder dan drie kilometer afstand ligt bovendien het bosgebied De Kogelvanger, dat via ruiterroutes uitstekend te paard bereikbaar is. Deze locatie is daarmee ideaal voor paardenliefhebbers die waarde hechten aan privacy, buitenleven en een centrale ligging.



StaalMakelaars

Het bedrijf

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

De complete en multifunctionele paardenhouderij omvat onder meer een woning met gastenverblijf, twee overdekte rijhallen, diverse stallencomplexen, buitenrijbanen, paddocks, weilanden, erf en tuin. Met een totaal oppervlak van ongeveer 01.54.85 hectare biedt deze locatie uitstekende faciliteiten voor het hobbymatig of professioneel houden van paarden, in een omgeving die rust, ruimte en bereikbaarheid perfect combineert.

1: Bedrijfswoning

2: Berging

3: Stallencomplex

4: Zadelkamer met stallen

5: Kantine

6: Rijhal 1

7: Rijhal 2

8: Voormalige manegestalling

9: Buitenstalling

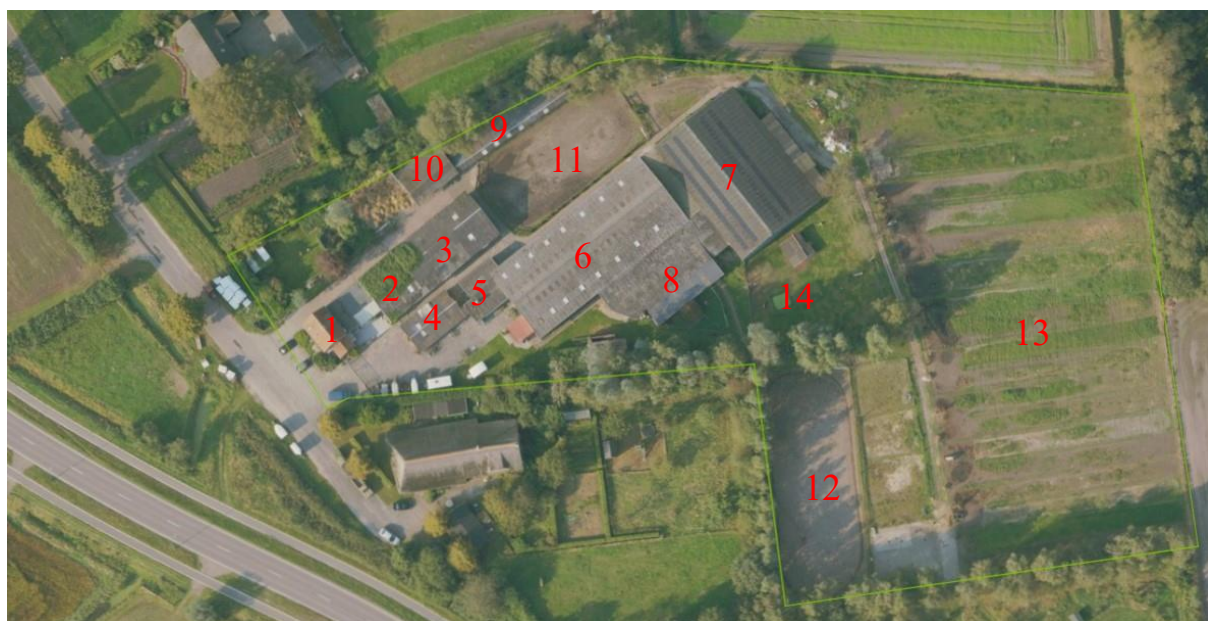
10: Hooiopslag/werktuigenberging

11: Buitenbak 1

12: Buitenbak 2

13: Paddocks en weilanden

14: Verblijf hobbydieren



De woning

De woning op het perceel dateert oorspronkelijk uit 1955 en is aan de achterzijde royaal uitgebouwd, wat heeft geresulteerd in een comfortabele woonruimte met een inhoud van ongeveer 573 m³ en een gebruiksoppervlakte van ongeveer 138 m².

De woning is traditioneel gebouwd met metselwerkmuren, houten kozijnen (boven voorzien van enkelglas en beneden van dubbelglas), een zadeldak met pannen en een houten verdiepingsvloer.



StaalMakelaars

Begane Grond

De begane grond is praktisch en doordacht ingedeeld en omvat onder meer een ruime hal, een woonkamer, een keuken, een slaapkamer en een badkamer. Daarnaast zijn er een berging en een gastenverblijf aanwezig, compleet met een serre die zorgt voor veel lichtinval. Deze opzet maakt de woning geschikt voor diverse woonwensen en biedt flexibiliteit voor bijvoorbeeld mantelzorg, werk aan huis of logeerruimte.

Hal

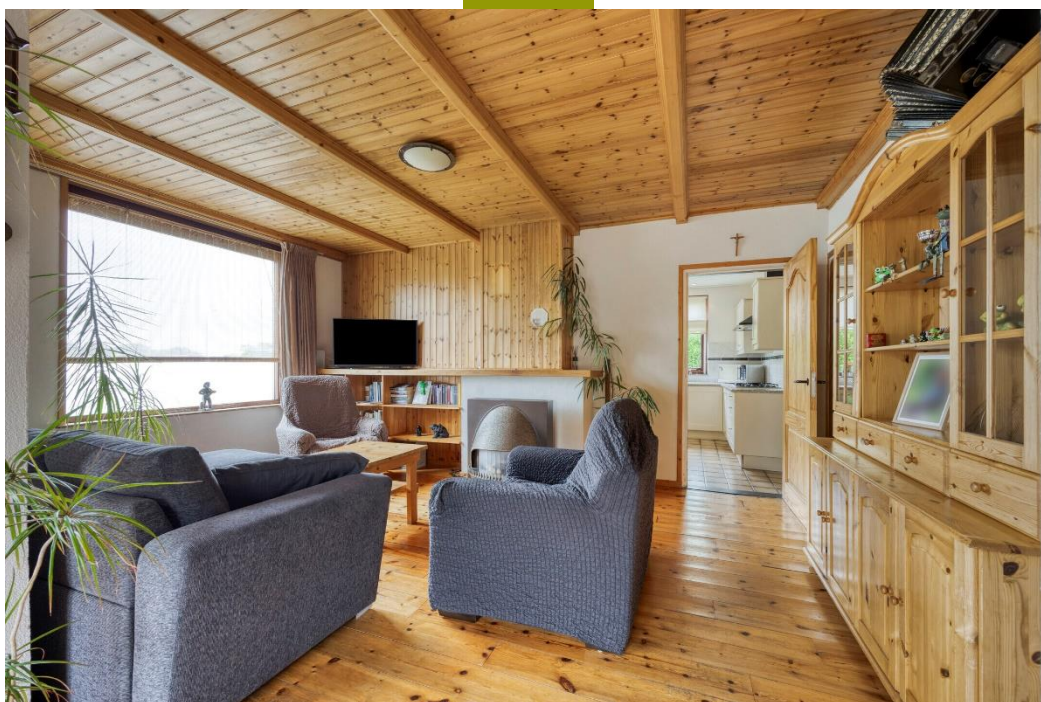
De centrale hal biedt toegang tot de meterkast, de kelder en de bovenverdieping via een vaste houten trap. In de meterkast komen de nutsvoorzieningen samen; het gas wordt hier binnengelaten en er zijn slimme meters voor zowel elektriciteit als water aanwezig.



StaalMakelaars

Woonkamer

De woonkamer is afgewerkt met een houten vloer, strak gestucte wanden en een karakteristiek schrotenplafond. Voor een aangenaam binnenklimaat is de ruimte voorzien van zowel een airconditioning als een gaskachel, waardoor comfort in elk seizoen gegarandeerd is.





StaalMakelaars

Keuken

Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de keuken, welke is afgewerkt met een praktische tegelvloer en een combinatie van deels betegelde en gestucte wanden. Het L-vormige keukenblok is uitgerust met een gasfornuis, vaatwasser, wasbak en koelkast. Ook deze ruimte wordt verwarmd met een gaskachel.

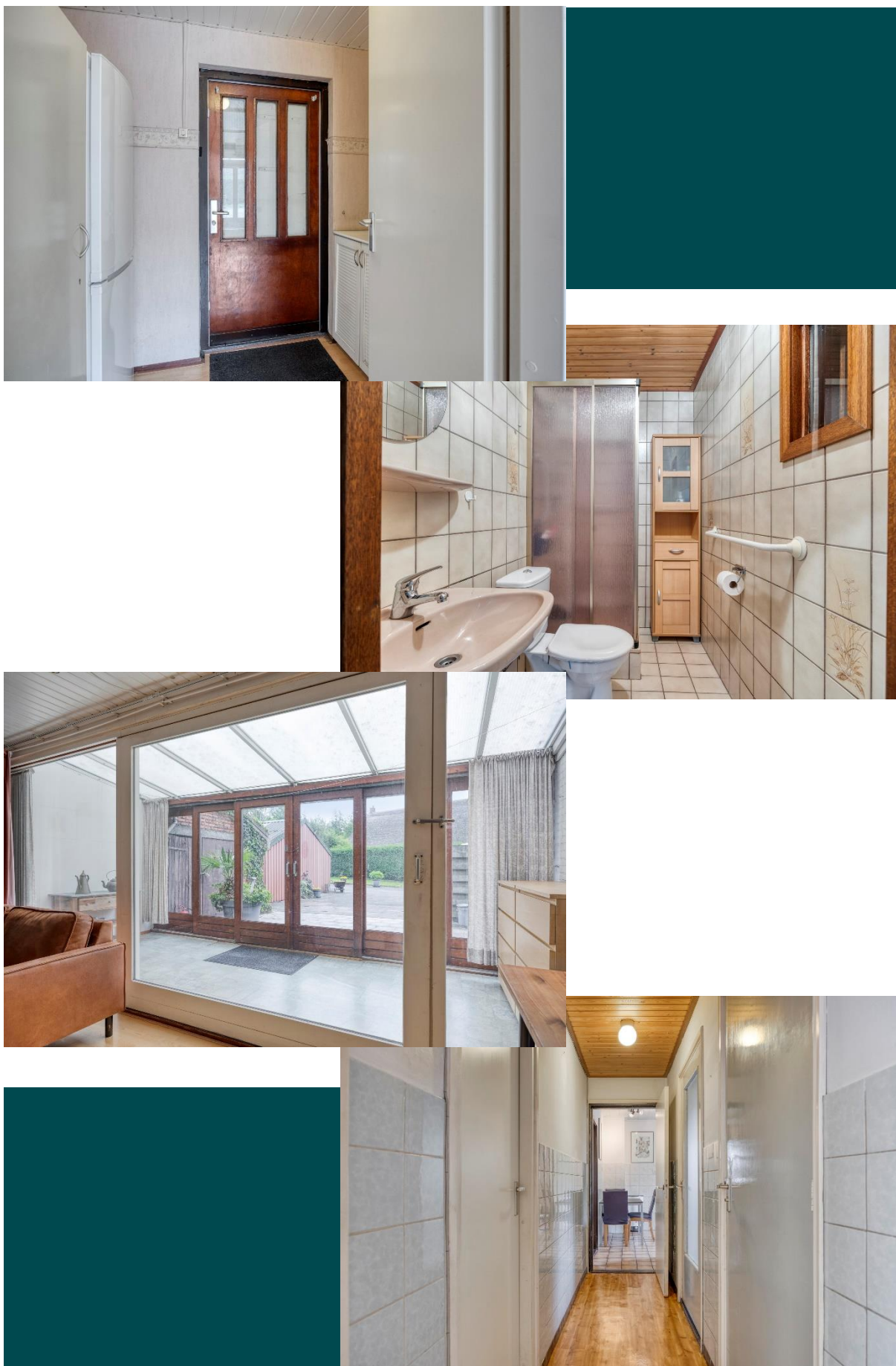


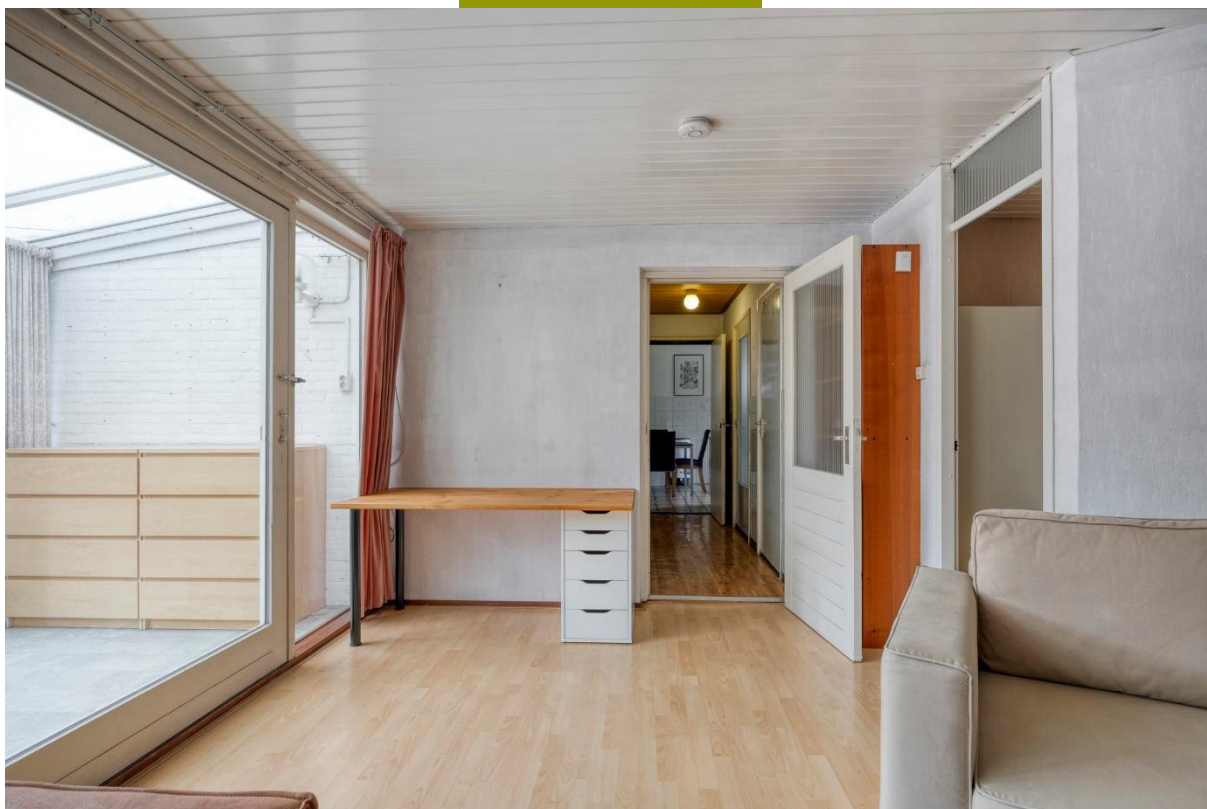
Gastenverblijf

Aan de woning is een ruim gastenverblijf verbonden, dat voorheen dienst deed als mantelzorgwoning. Dit verblijf heeft een eigen entree vanaf buiten, maar is eveneens vanuit de keuken van de hoofdwoning bereikbaar. De indeling bestaat uit een hal/bijkeuken, een woonkamer, serre, badkamer, berging en een slaapkamer. De woonkamer is uitgerust met een gaskachel en airco en is afgewerkt met een laminaatvloer, behangwanden en kunststof plafonddelen. De aangrenzende serre beschikt over een vinylvloer en is voorzien van dubbel glas, wat bijdraagt aan het comfort en de lichtinval.

De tussenhal naar de keuken van de hoofdwoning biedt toegang tot een functionele badkamer met douche, toilet en wasbak. Ook bereikt men vanuit hier de slaapkamer en berging. In de berging bevinden zich de aansluiting voor de wasmachine en een moderne boiler uit 2023. Deze multifunctionele ruimte is uitermate geschikt voor gebruik als gastenverblijf, praktijkruimte of mantelzorgvoorziening.





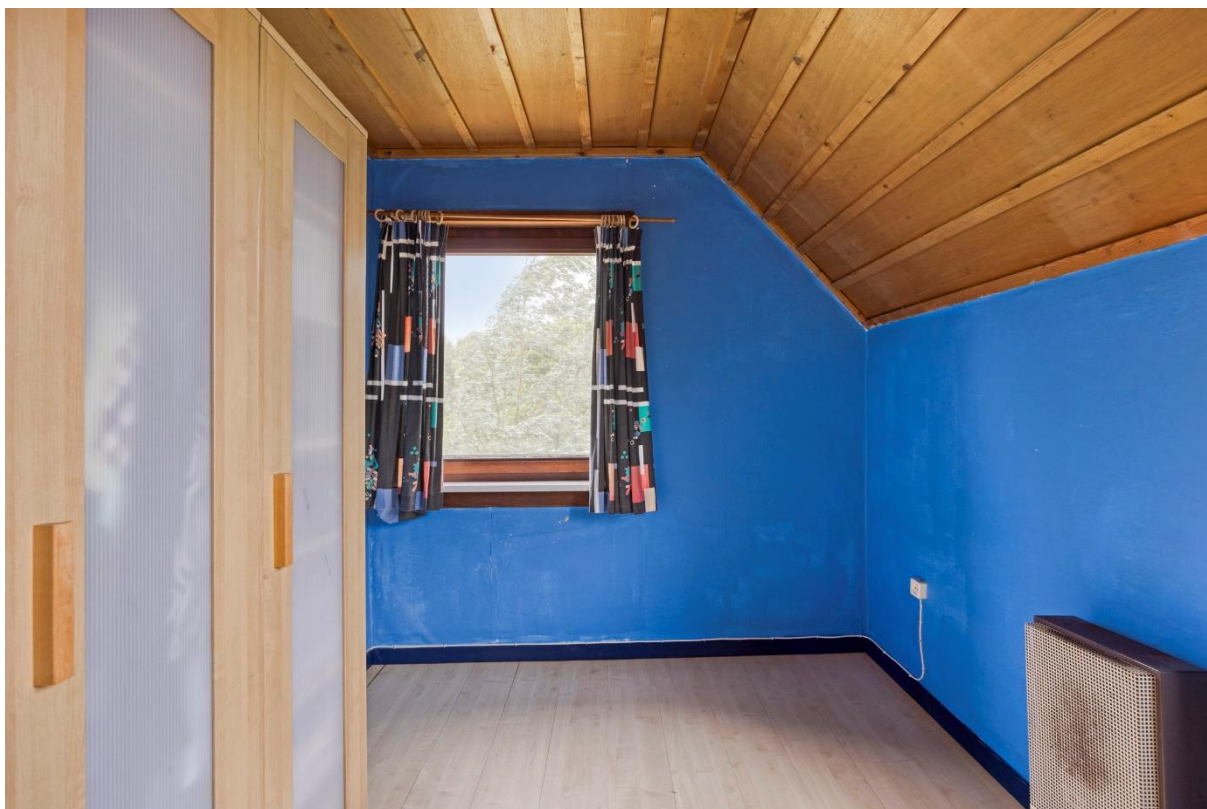


Eerste verdieping

De bovenverdieping van de woning omvat twee slaapkamers en een badkamer.

De kleinere slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer en een houten plafond, en biedt via een deur toegang tot het dak van de aanbouw. De grotere slaapkamer is royaal van opzet en beschikt over een open plafond tot in de nok, wat zorgt voor een ruimtelijk effect. De vloer is deels afgewerkt met tapijt en deels met vinyl. Deze kamer is uitgerust met een airconditioning en beschikt over een recht keukenblok met ingebouwde wastafel, waardoor de ruimte flexibel inzetbaar is als studio of werkkamer.





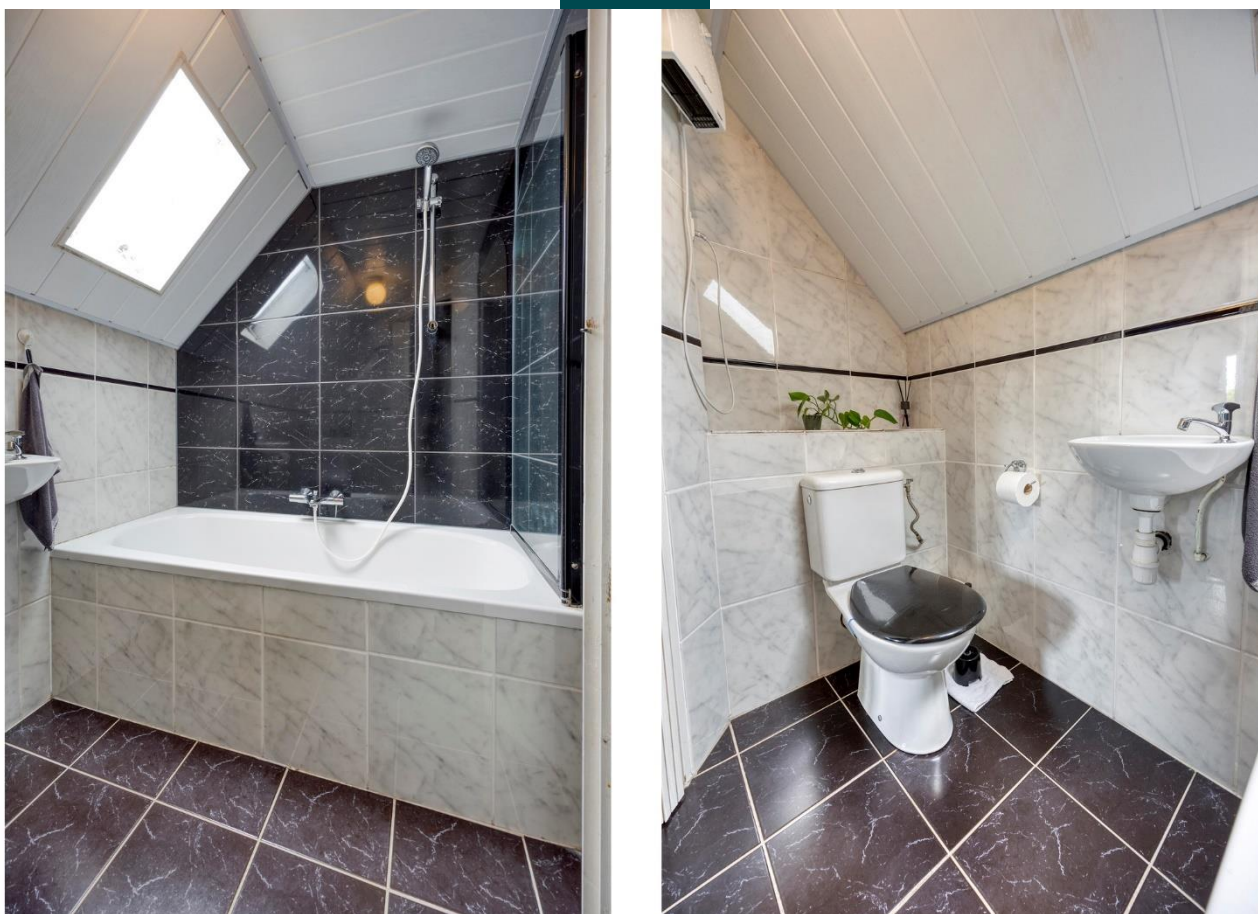
StaalMakelaars



StaalMakelaars

Badkamer

De badkamer, daterend uit 1995, is functioneel ingericht en volledig betegeld, zowel op de vloer als de wanden. Het plafond is afgewerkt met kunststof delen. De ruimte is voorzien van een ligbad met douchecombinatie, een wastafel en een toilet.



StaalMakelaars

Tuin

Grenzend aan de woning bevindt zich een verzorgd betegeld terras, met daarnaast een fraai aangelegde tuin. Deze tuin is volledig omsloten en ontworpen met oog voor privacy en comfort. U treft hier onder andere een sfeervolle vijver, meerdere volièrès, een tuinhuis en diverse groenelementen en zitgelegenheden. Een ideale plek om in alle rust te genieten van het buitenleven.





Rijbanen

Het erf biedt uitgebreide faciliteiten voor paardenhouderij. Er zijn twee rijhallen: De eerste rijhal (nr. 6 op de overzichtskaart) heeft een afmeting van ongeveer 17 x 40 meter en is voorzien van een gele zandbodem met vlokken, inclusief beregeningsinstallatie. Vanuit de aangrenzende kantine biedt een grote raampartij direct zicht op de rijhal, wat het geheel een open en betrokken karakter geeft.

Via een overdekte doorgang bereikt u de tweede rijhal (nr. 7), met een afmeting van ongeveer 15 x 30 meter en een bodem van zand en zwarte vlokken. Aan de achterzijde van deze hal is een praktische afhang gerealiseerd van ongeveer 5 x 30 meter voor opslag.

Beide hallen zijn degelijk gebouwd met stalen spanten en houten gordingen, wat bijdraagt aan een solide en functionele uitstraling.

Kantine

De kantine (nr. 5) op het terrein is praktisch ingericht met een bar, spoelbak, koelkast, vriezer, koffie- en theefaciliteiten, hout- en gaskachel. De ruimte is voorzien van twee toiletten, een meterkast (2x 35A, voorzien van aparte slimmer meter) en een geïsoleerd dak. Een ideale plek voor ontvangst, ontspanning of instructie.



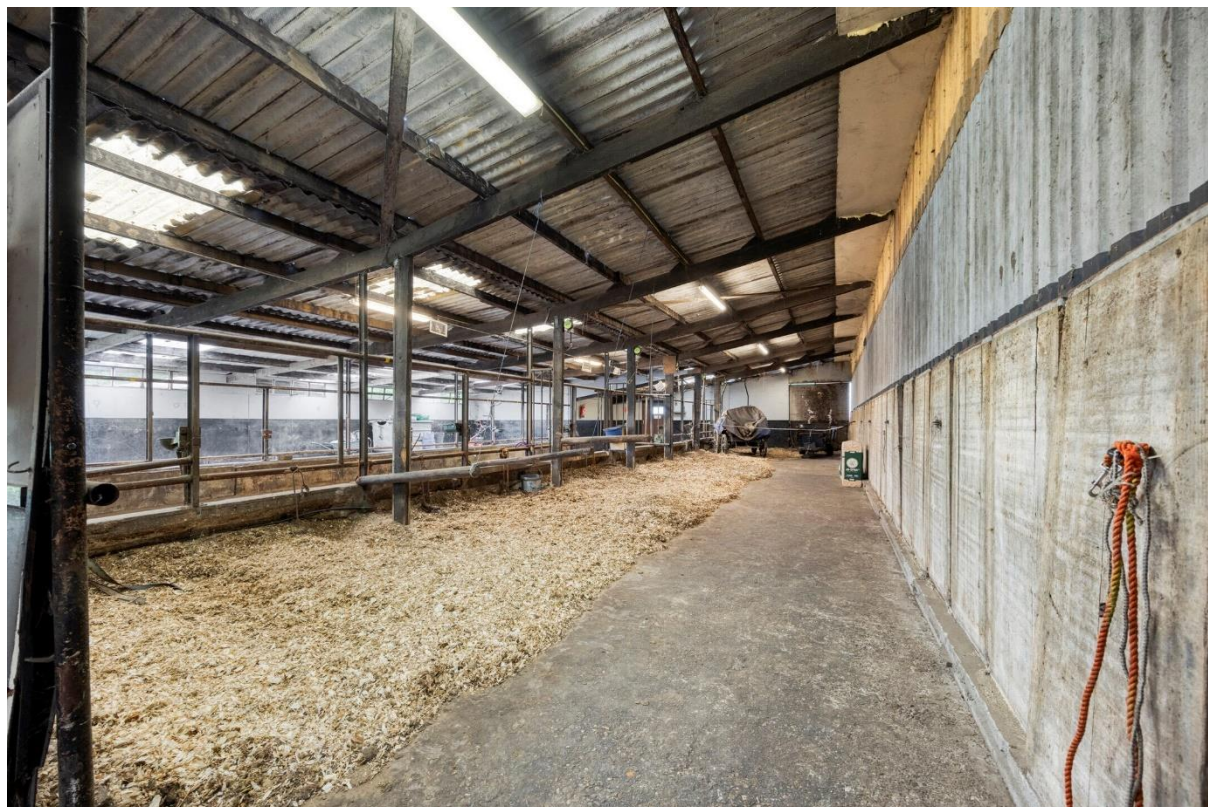


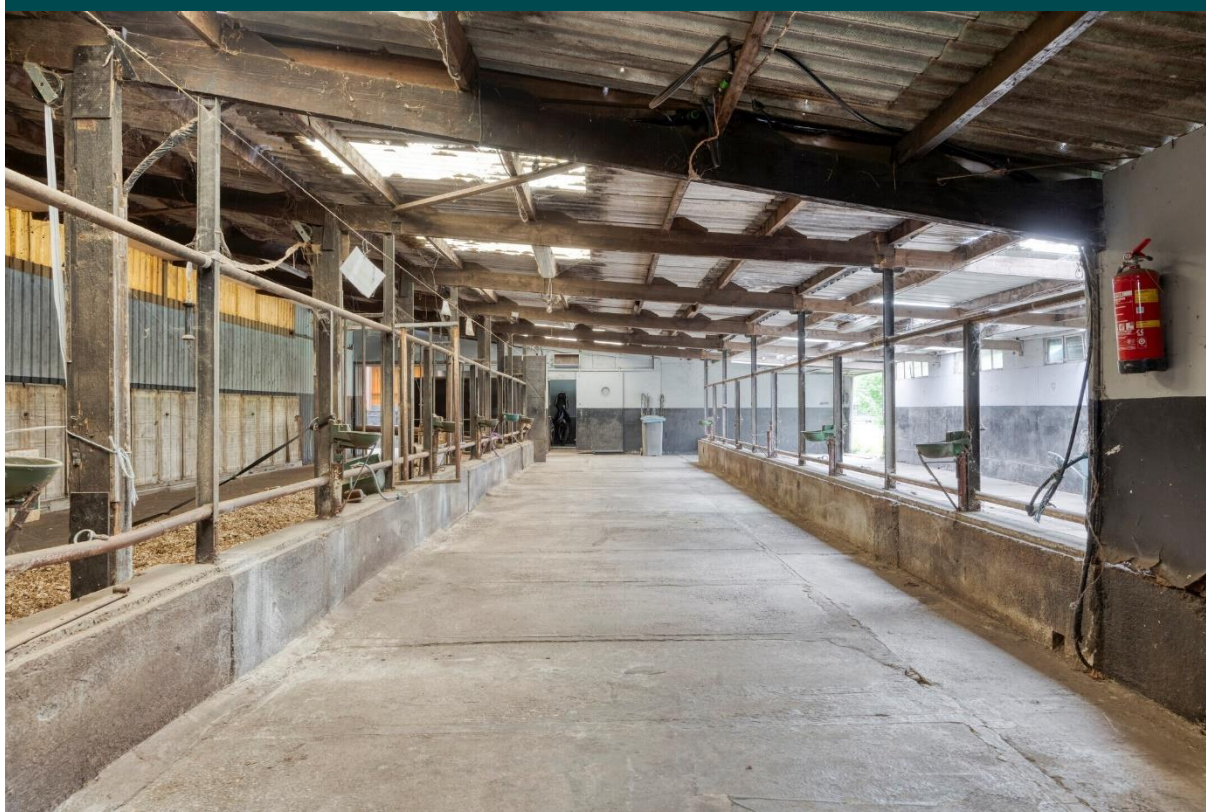
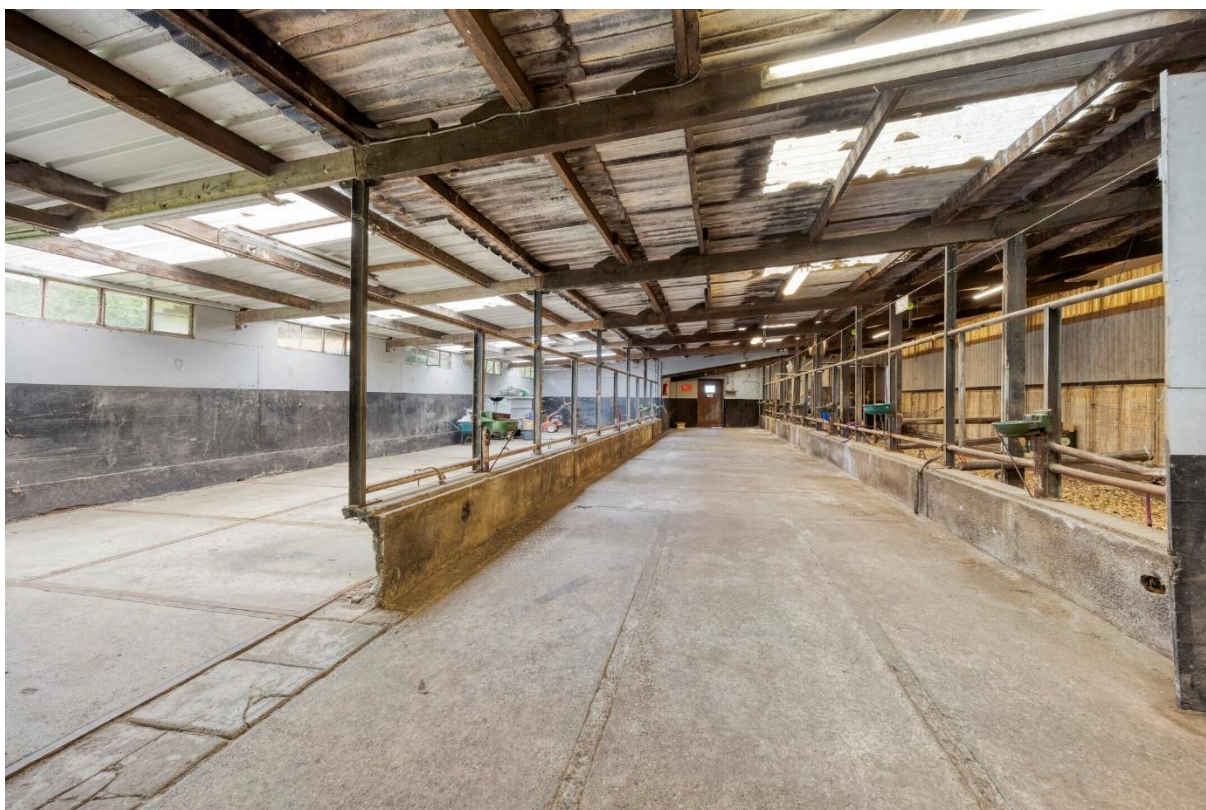




Voormalige manegestalling

De voormalige manegestalling (nr.8) naast hal 1 is bereikbaar via de overdekte verbinding tussen de rijhallen. Deze stal is deels opgebouwd uit houten en deels uit stalen spanten, met een betonvloer, damwanddelen en golfplaten dak. Er is een aparte zadelkamer en meerdere doorgangen naar buiten. Deze stal biedt ruimte voor het realiseren van ruime boxen naar eigen wens.





StaalMakelaars

Berging en stallencomplex

Achter de woning is een gemetselde berging (nr. 2) aanwezig, deels ingericht als werkplaats, deels als pony- en paardenstal met drie boxen van ongeveer 3,5 bij 2,5 meter en een zadelkamer. Aansluitend ligt een stallencomplex met twee stalgangen en stallen aan weerszijden (nr. 3). In de eerste gang bevinden zich zeven stallen van ongeveer 2,5 bij 4 meter en een poetsplaats; in de tweede gang acht ponystallen van ongeveer 2,5 bij 2,8 meter. Voor de kantine staat een ander stallencomplex met een ruime geïsoleerde zadelkamer met 25 zadelkasten en drie extra boxen van ongeveer 2,7 bij 3 meter (nr. 4).



StaalMakelaars





StaalMakelaars

Buitenstallen

Verderop op het erf bevindt zich een ruime buitenstal (nr. 9), bestaande uit zeven paardenstallen van ongeveer 2,7 bij 3,5 meter, een grotere stal van 3,6 bij 3 meter en een aparte shetlanderstal van 1,2 bij 3 meter. Deze stalvoorziening is aangevuld met een zadelkamer en een voer- en medicijnkamer, waardoor dagelijkse verzorging en opslag overzichtelijk en efficiënt zijn ingericht.

Direct naast de buitenstallen ligt een open berging (nr. 10), voorzien van een box van 3 x 4 meter. De overige ruimte is deels ingericht als dekenkamer en deels als opslag voor hooi en het onderbrengen van werktuigen.

Overige voorzieningen

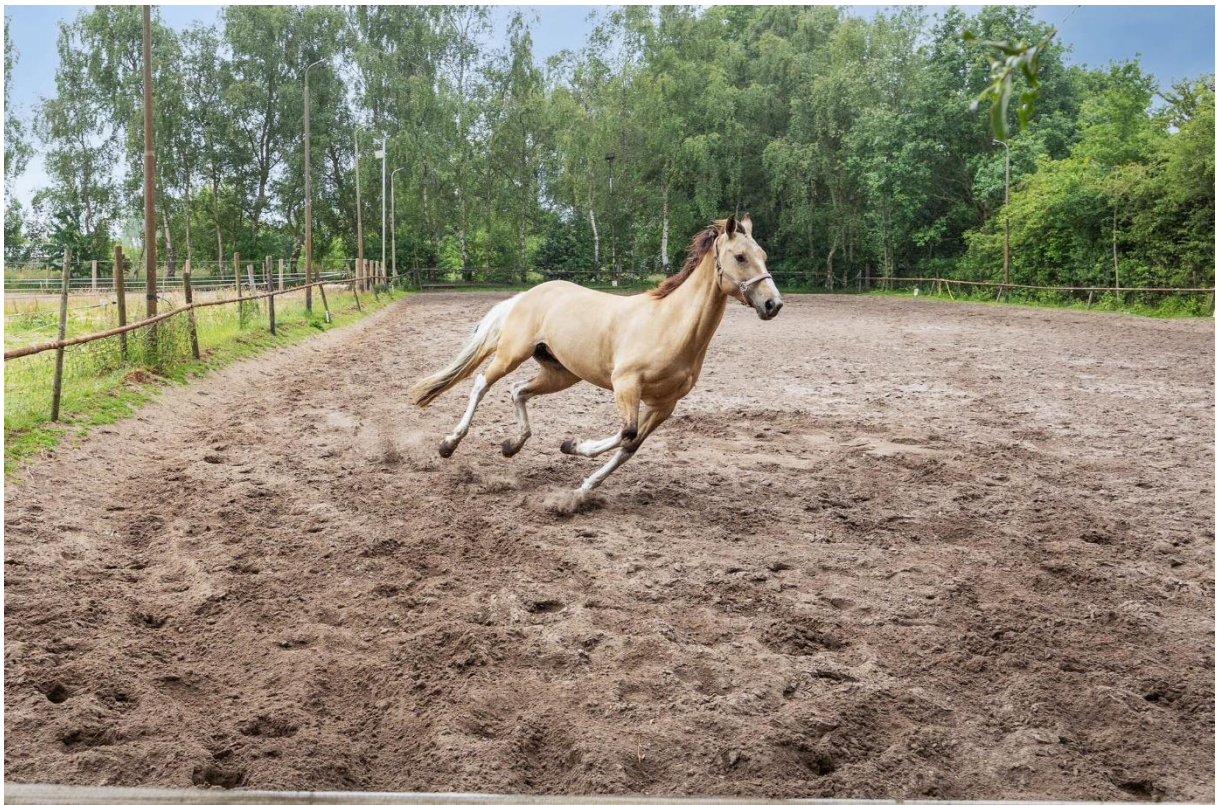
Tussen de buitenstal en de grote rijhal ligt een buitenbak (nr. 11) van ongeveer 18 bij 35 meter met een zandbodem en houten omheining. Aan de andere zijde van het perceel bevindt zich een tweede buitenbak (nr. 12) van ongeveer 18 bij 50 meter, handmatig beregenbaar en voorzien van Ledverlichting. Hiernaast zijn vier zandpaddocks aangelegd, met daarachter meerdere weilanden (nr. 13). Het terrein biedt ook ruimte voor hobbydieren, waarvoor op het moment twee weilanden met bijbehorende stallen aanwezig zijn (nr. 14).

Tot slot is de manege/pensionstalling gelegen aan een doodlopende weg, waardoor er weinig verkeersbewegingen plaats vinden. Er is een ruime mestopslag en voldoende parkeergelegenheid op en nabij de locatie aanwezig.









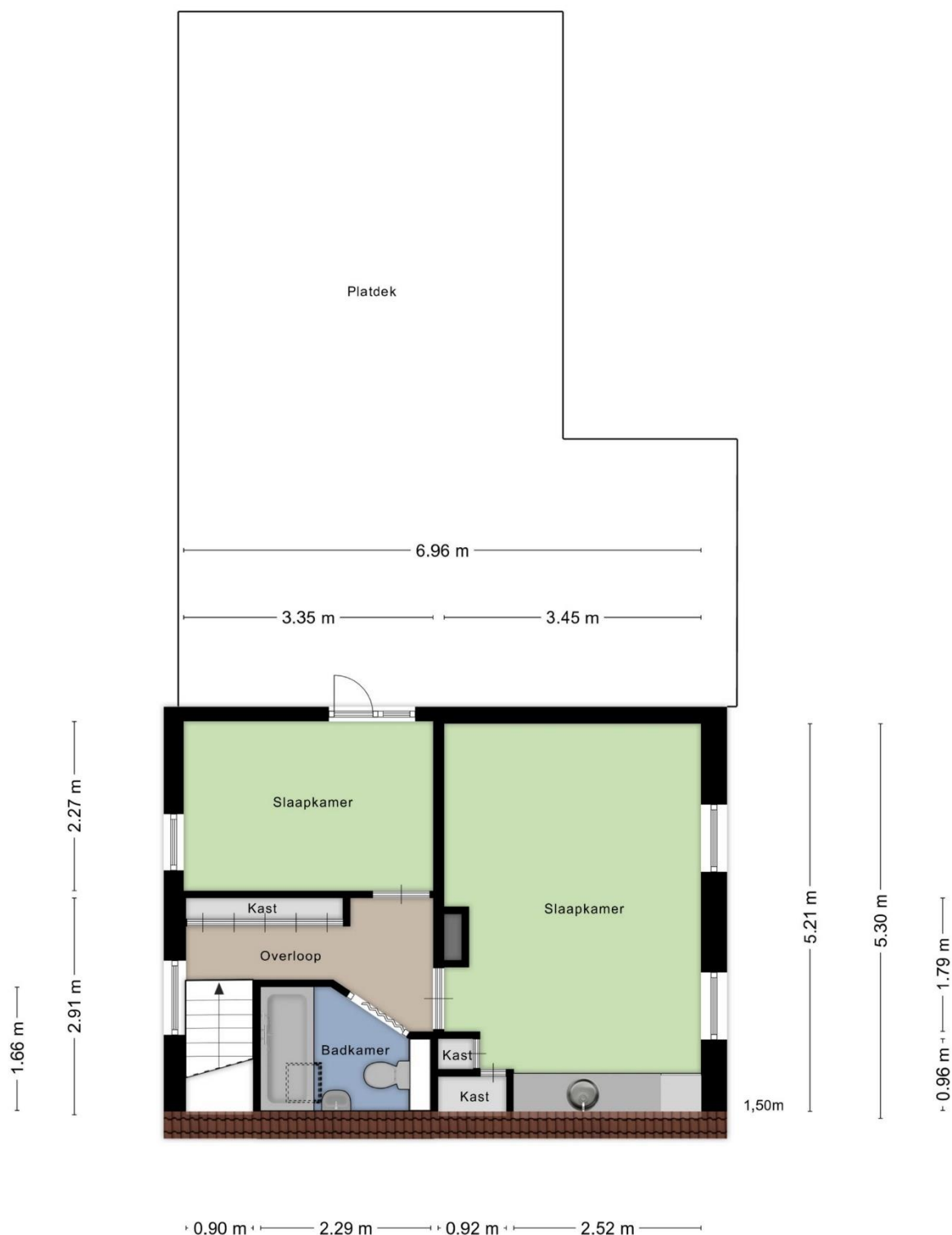
Plattegrond begane grond woning



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

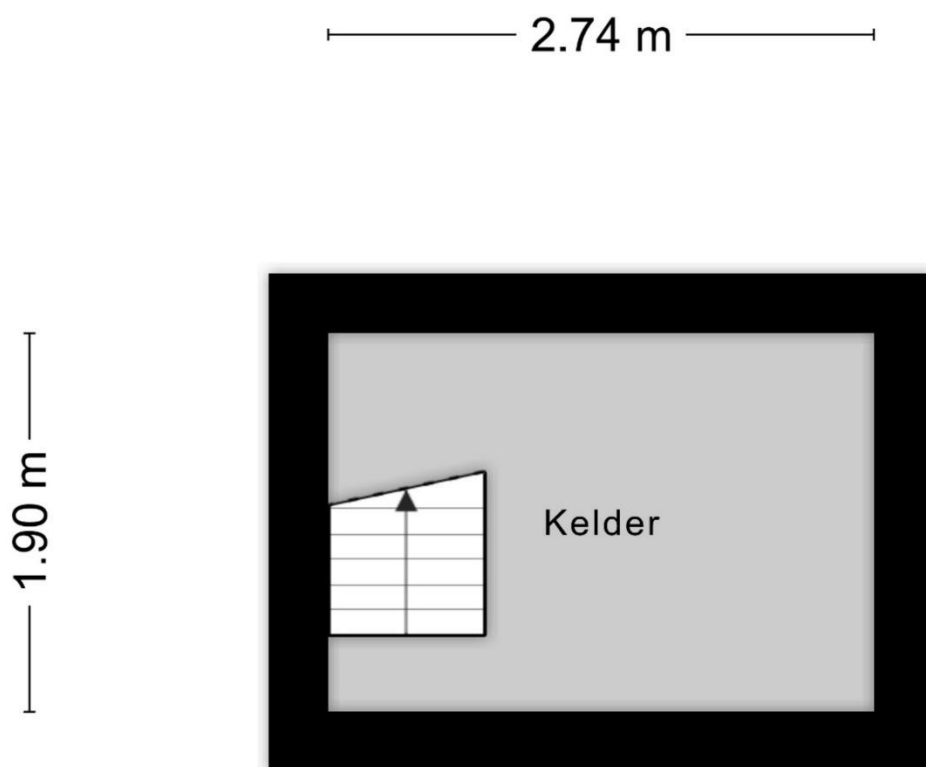


Plattegrond eerste verdieping woning



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





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



Het bestemmingsplan

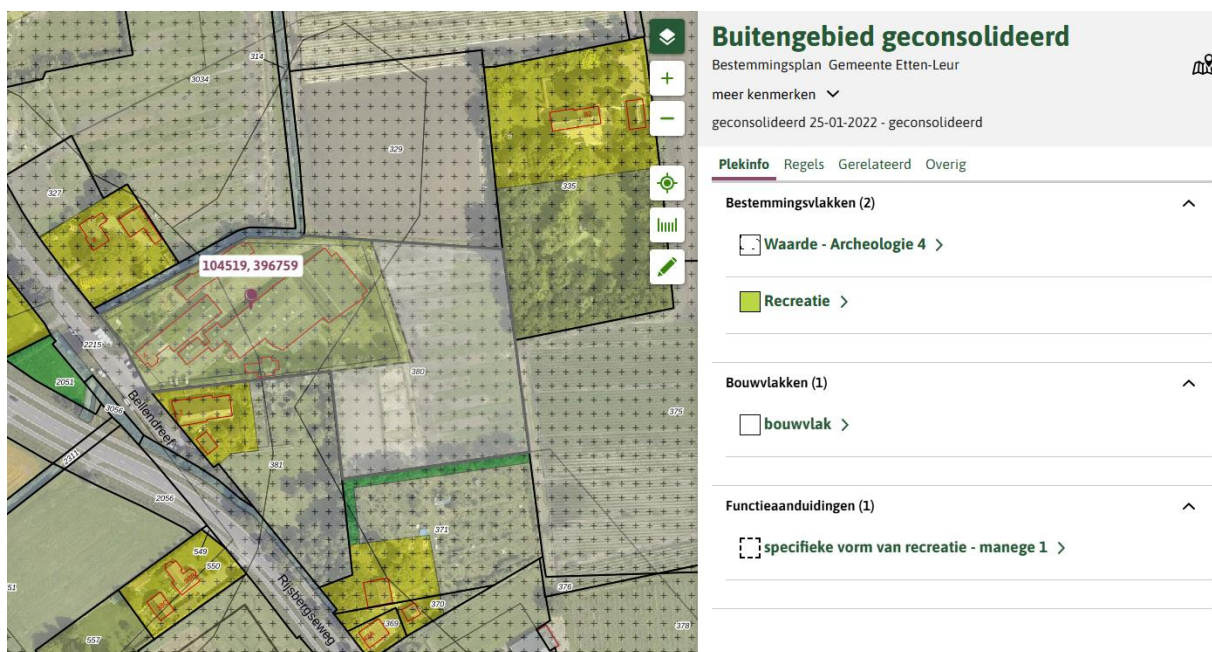
Volgens het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Geconsolideerd’ van de gemeente Etten-Leur zijn de percelen, kadastraal bekend als sectie H, nummers 380, deels bestemd als ‘Agrarisch’ en deels als ‘Recreatie’ met de specifieke functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – manege 1’.

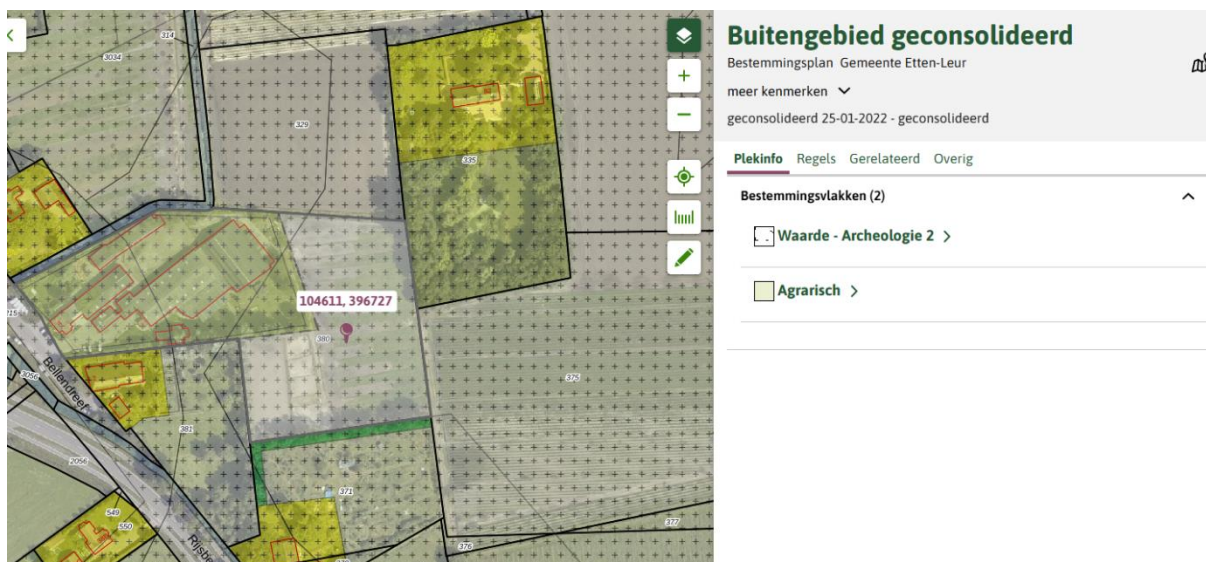
Binnen de bestemming Agrarisch is het houden van paarden toegestaan, mits sprake is van een volwaardige paardenhouderij. Binnen het bouwvlak mag uitsluitend ten dienste van het agrarische bedrijf worden gebouwd, met inachtneming van de maximale bouwregels.

Het deel met de bestemming Recreatie is specifiek aangeduid als manege, waarbij het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een manege expliciet is toegestaan. Binnen het bijbehorende bouwvlak mag de bebouwing volledig worden benut, met een maximale bouwhoogte van 10 meter voor bedrijfsgebouwen. Ook is één bedrijfswoning toegestaan binnen dit vlak.

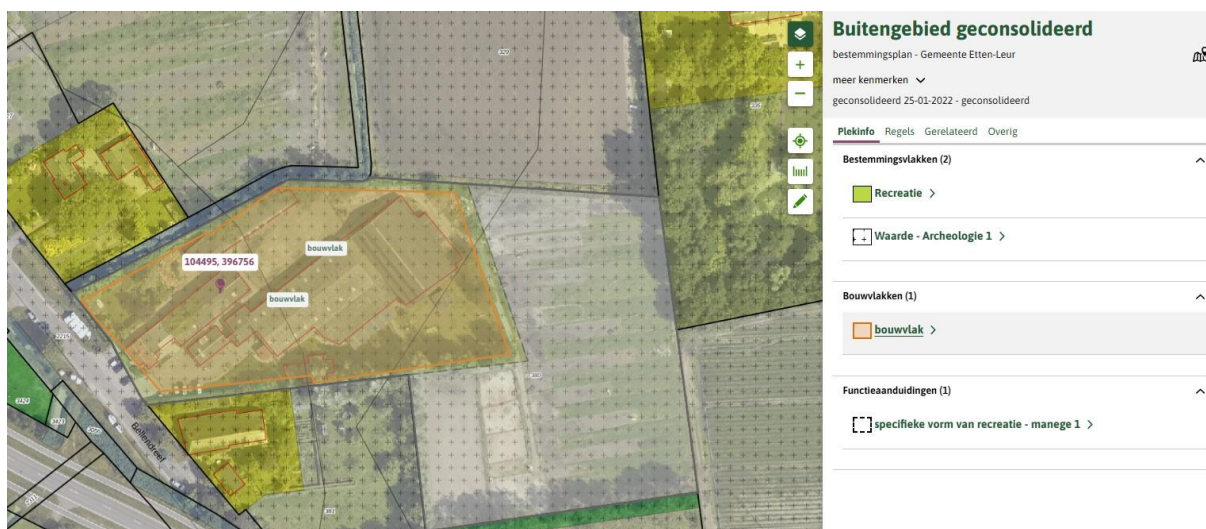
Het toegewezen bouwblok heeft een oppervlakte van ongeveer **7.895 m²**.

Deze dubbelbestemming maakt het object geschikt voor een combinatie van agrarisch gebruik en paardenhouderij, zoals een manege of pensionstal. Het gebruik is in overeenstemming met de bestemmingsplanregels. Eventuele uitbreidingen of afwijkingen kunnen onder voorwaarden via een omgevingsvergunning worden gerealiseerd.





Bouwvlak



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



Melding Activiteitenbesluit

In oktober 1998 is er een revisievergunning thans melding Activiteitenbesluit verkregen voor 55 paarden van 3 jaar en ouder en 30 pony's van 3 jaar en ouder.



Aanvullende informatie:

- Aanwezige voorzieningen zijn gastank, water, elektra, riolering en kabel;
- Energielabel G;
- Gelegen in het buitengebied van Etten-Leur;
- Diverse opstallen aanwezig, waaronder twee rijhallen en twee buitenrijbanen;
- Op het moment 31 boxen aanwezig;
- Melding Activiteitenbesluit voor: 55 paarden en 30 pony's (>3 jaar);
- Bestemming is grotendeels specifieke vorm van recreatie – manege 1;
- Interessante locatie voor paardenliefhebbers;
- Op dit moment wordt op maandag- en donderdagavond de binnenbak gebruikt door een Stichting voor ruiters met een beperking. Bestaande pensionklanten kunnen worden overgenomen;
- De huidige eigenaar pacht naastgelegen grond voor extra weidegang, deze kan in overleg ook door nieuwe eigenaren geliberaliseerd gepacht worden.

Gebruiksmogelijkheden

Dit object is geschikt voor agrarische doeleinden, specifiek paardenhouderij of manege.

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 'ouderdoms- en asbestclausule' worden opgenomen.







Vraagprijs: € 965.000, - k.k.

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
www.staalmakelaars.nl
info@staalmakelaars.nl

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

