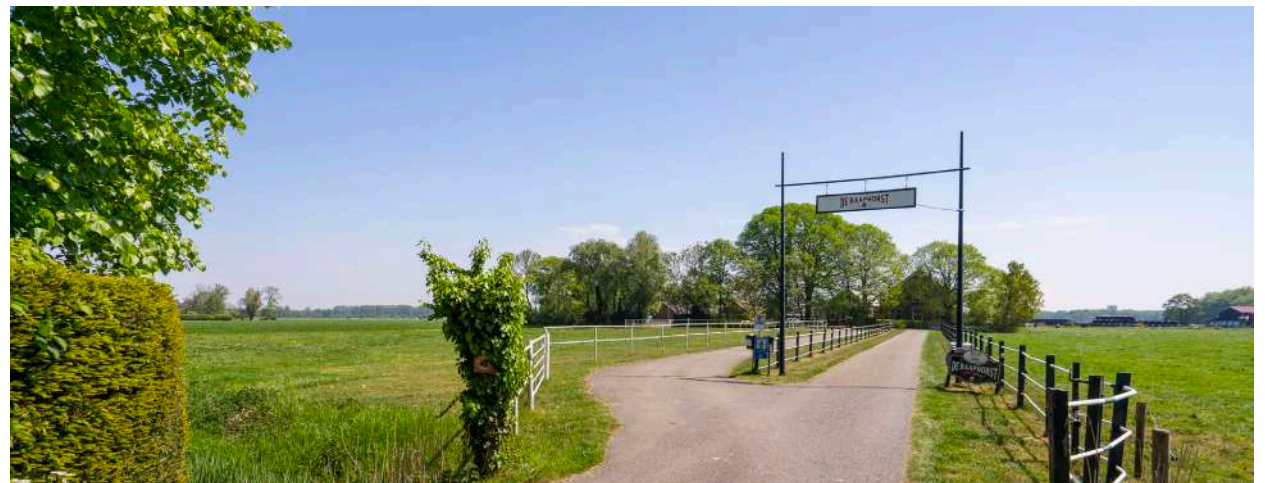


StaalMakelaars



SCHEGGETMAN
MAKELAARDIJ



**Unieke hippische locatie/veterinair centrum
Raaphorstlaan 18-B te Wassenaar**



Colofon

Staal Makelaars B.V.
Brieltjenspolder 40
4921 PJ MADE
T: 0162 - 570471
E: info@staalmakelaars.nl
W: www.staalmakelaars.nl

Scheggetman Makelaardij
Molenstraat 23
2242 HT Wassenaar
T: 070-2228506
E: info@scheggetmanmakelaardij.nl
W: www.scheggetmanmakelaardij.nl

Tekst: Staal Makelaars
Fotografie: Estate Productions

Dit object wordt verkocht onder begeleiding van Staal Makelaars. Voor meer informatie over dit object of het plannen van een bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.



SCHEGGETMAN
MAKELAARDIJ



**“Sfeervol U-vormig
stallencomplex met
in pandige woning”**



Locatie en ligging

Deze unieke locatie is gelegen aan de statige en groene Raaphorstlaan te Wassenaar, een karakteristieke laan, omzoomd door volwassen bomen en grenzend aan het uitgestrekte natuur- en landgoedgebied “De Horsten”, het koninklijk landgoed.

In de directe omgeving bevinden zich tevens de renbaan Duindigt (op circa 5 km afstand), het duingebied Meijndel en het strand, allen eenvoudig bereikbaar via diverse ruiterspaden. Een prachtige combinatie van rust, natuur en allure, die bijdraagt aan een lommerrijke en inspirerende woon- en werkomgeving.

Wassenaar staat bekend om zijn landelijke karakter, exclusieve woningen en uitstekende voorzieningen. Binnen enkele minuten bent u in het dorpscentrum met een divers aanbod aan winkels, horeca, scholen en sportverenigingen. Bovendien ligt de locatie gunstig ten opzichte van uitvalswegen richting Den Haag, Leiden en Amsterdam, waardoor een optimale bereikbaarheid gegarandeerd is.

Kortom: een unieke, rustige en centrale ligging die perfect aansluit bij een professionele hippische invulling.





Inhoud
575 m³

Woonopp.
152 m²

Bouwjaar
1972



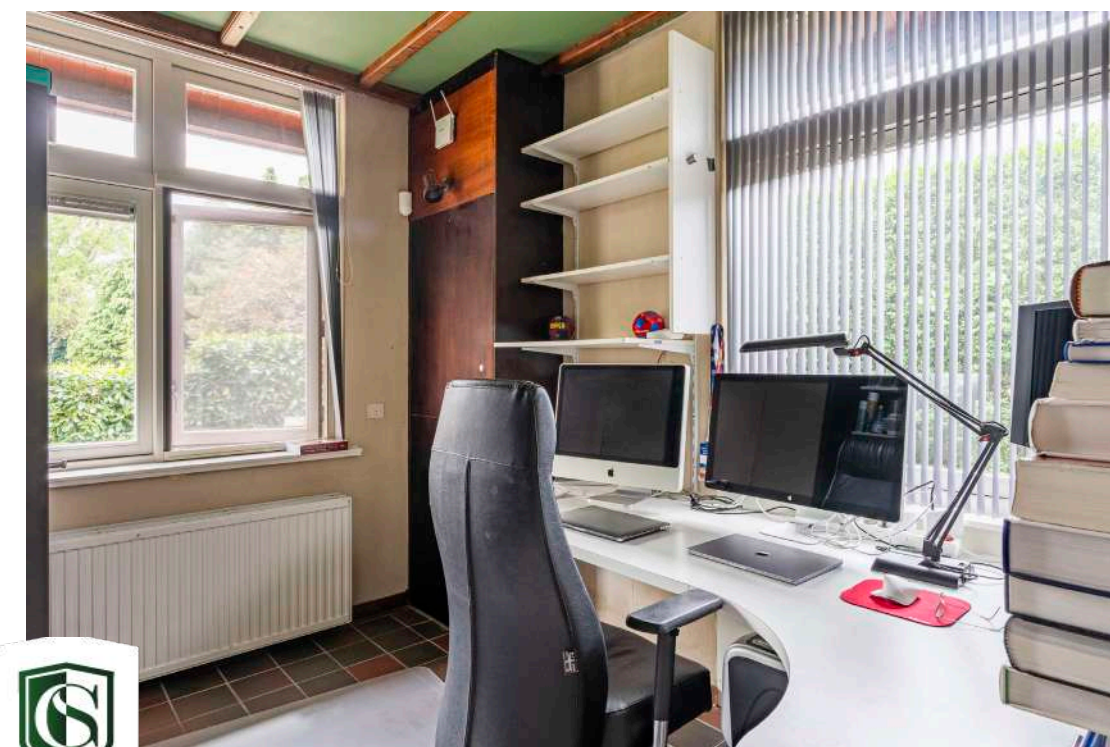
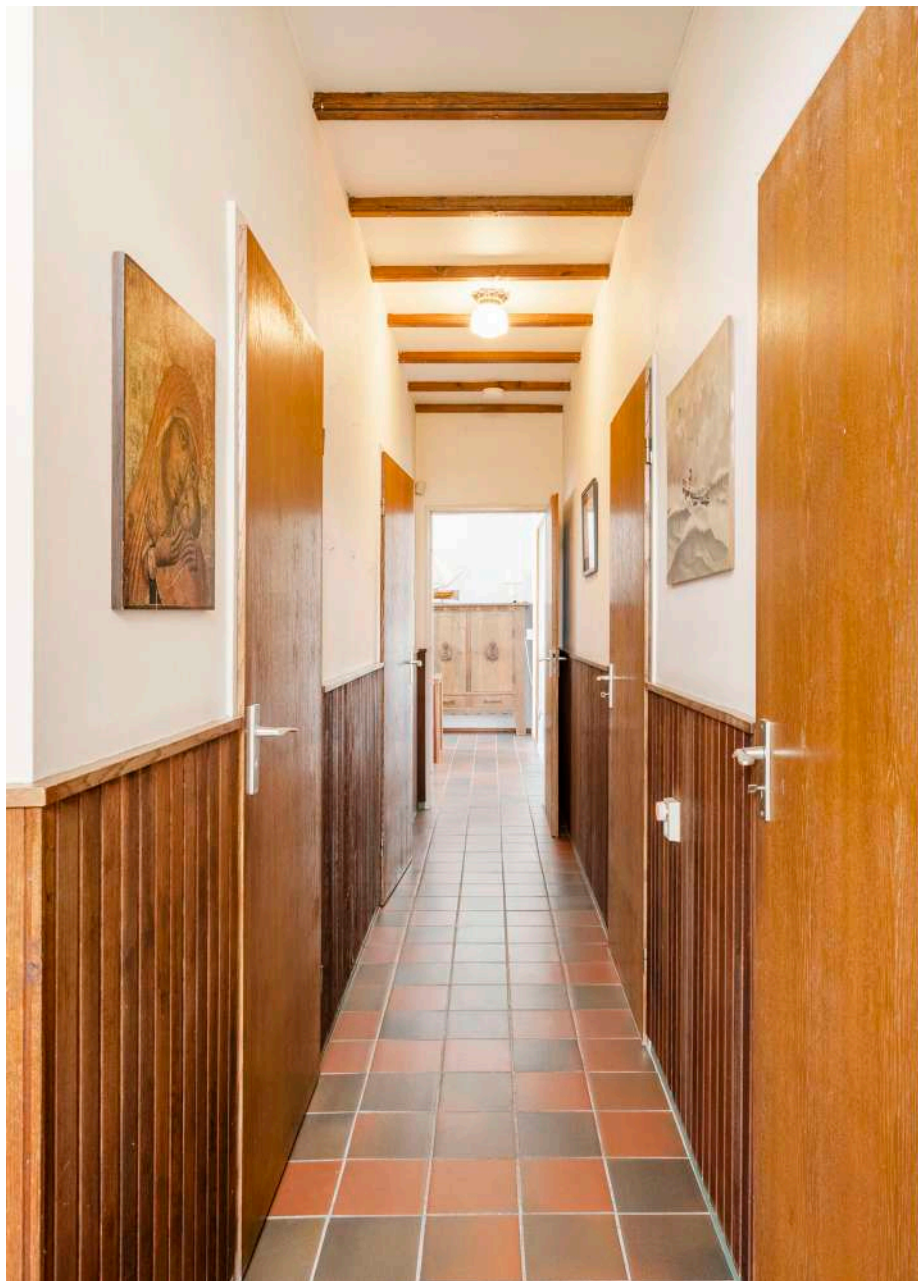
Rondleiding woonhuis

De woning is traditioneel opgetrokken met spouwmuren en voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas. De woning is via twee zijden van het gebouw bereikbaar en is gesitueerd in de rechterhoek van het complex.

Indeling

Op de begane grond bevinden zich een bijkeuken, hal, slaapkamer, badkamer, separaat toilet, kantoor, keuken en woonkamer. De verdieping beschikt over een ruime overloop, twee slaapkamers en twee bergruimtes.





Hal

De entreehal is afgewerkt met een tegelvloer, deels houten en deels gestucte wanden en een stucwerkplafond met karakteristieke houten balken.

Vanuit deze centrale ruimte zijn diverse vertrekken bereikbaar, waaronder de badkamer, het separate toilet, het kantoor, de slaapkamer, de trapopgang naar de verdieping en de keuken.

Slaapkamer en kantoor

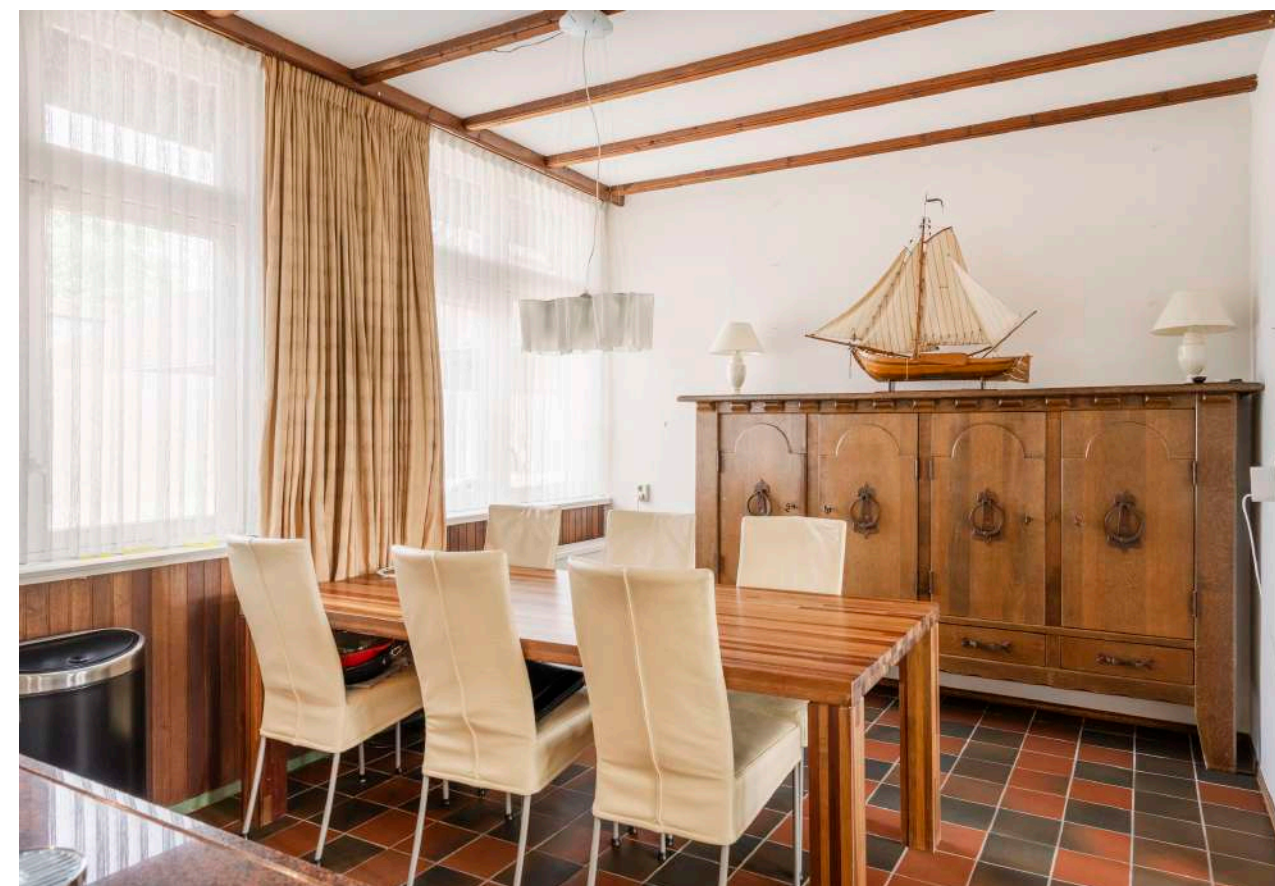
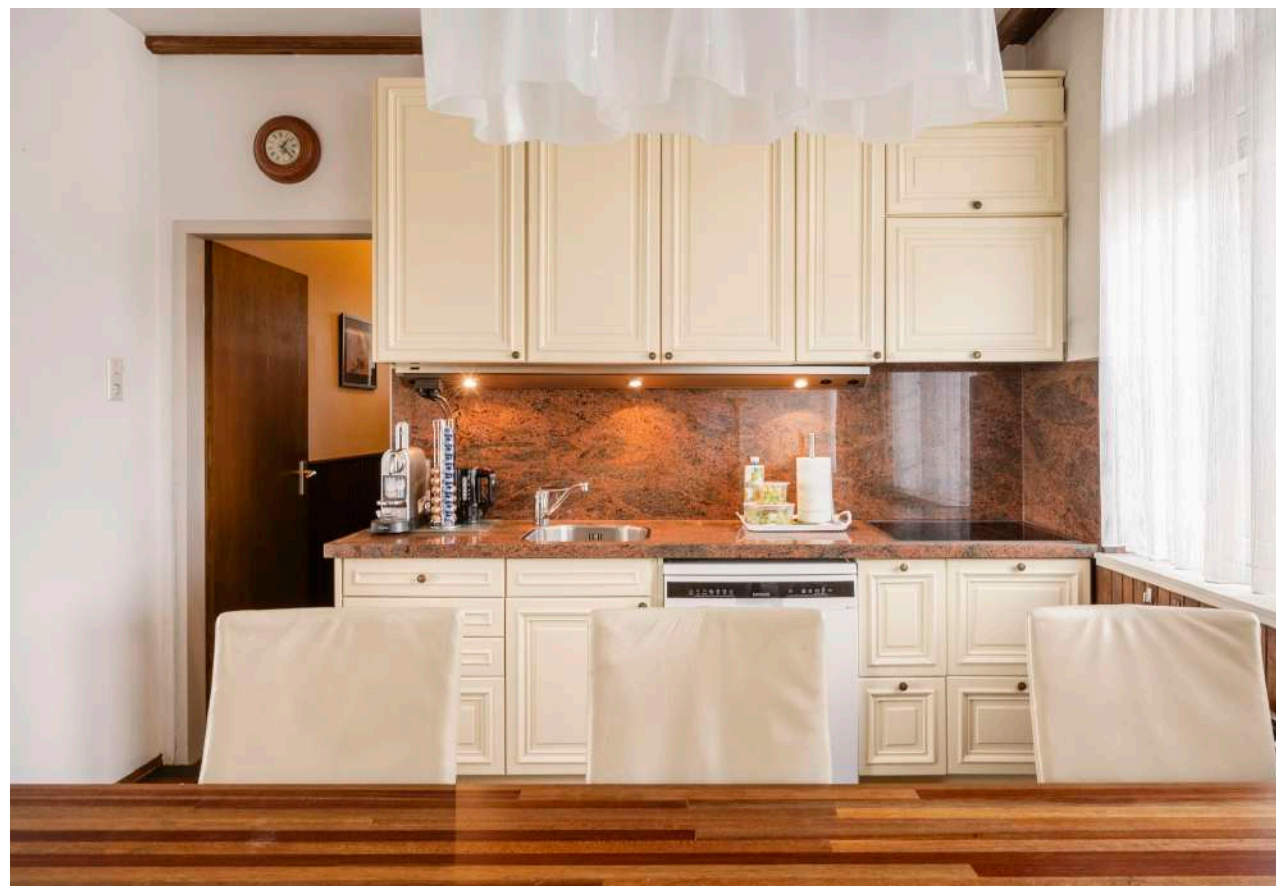
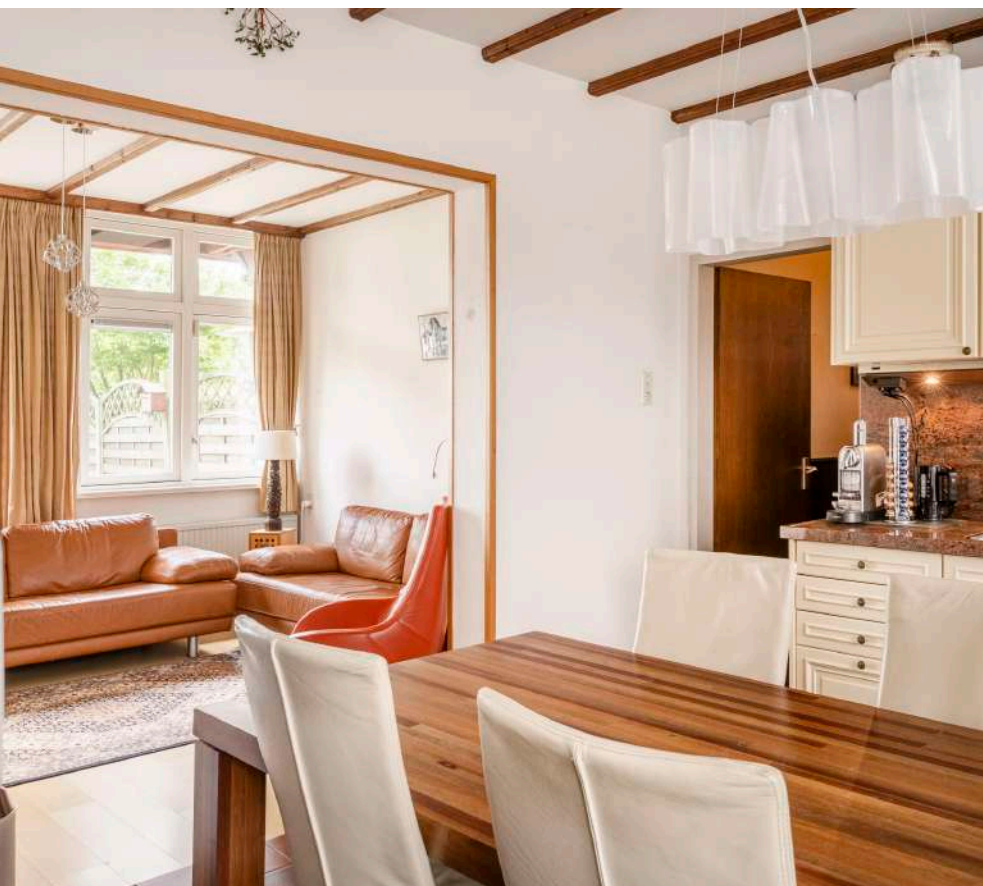
Zowel het kantoor als de slaapkamer op de begane grond zijn afgewerkt met stucwerk wanden en een plafond voorzien van houten balken. De slaapkamer beschikt over een laminaatvloer en een plafondventilator, terwijl het kantoor is voorzien van een praktische tegelvloer.

Badkamer en toilet

De badkamer is afgewerkt met een stucwerk plafond, deels betegelde en deels gestucte wanden, en een tegelvloer. Hier treft u een inloopdouche, wastafel, radiator en mechanische ventilatie. Het separate toilet is in dezelfde stijl uitgevoerd en beschikt over een stand toilet en fonteinje.







Keuken

De keuken is voorzien van een eenvoudige rechte opstelling met een inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak en een losse Siemens vaatwasser. Zowel onder- als bovenkastjes bieden praktische bergruimte. De afwerking bestaat uit een plafond met zichtbare houten balken, spachtelputz wanden en een tegelvloer.

Woonkamer

Via een open doorgang is de woonkamer bereikbaar, die qua afwerking grotendeels gelijk is aan de keuken, met uitzondering van de vloer die hier is uitgevoerd in laminaat. De woonkamer is voorzien van een airconditioning (circa 3 jaar oud) en vormt een comfortabele leefruimte.





Hal met trapopgang

De hal met trapopgang is afgewerkt met een stucwerk plafond, spachtelputz wanden en een parketvloer. Een vaste houten trap biedt toegang tot de bovenverdieping. Tevens is er vanuit deze hal een doorgang naar de bijkeuken.

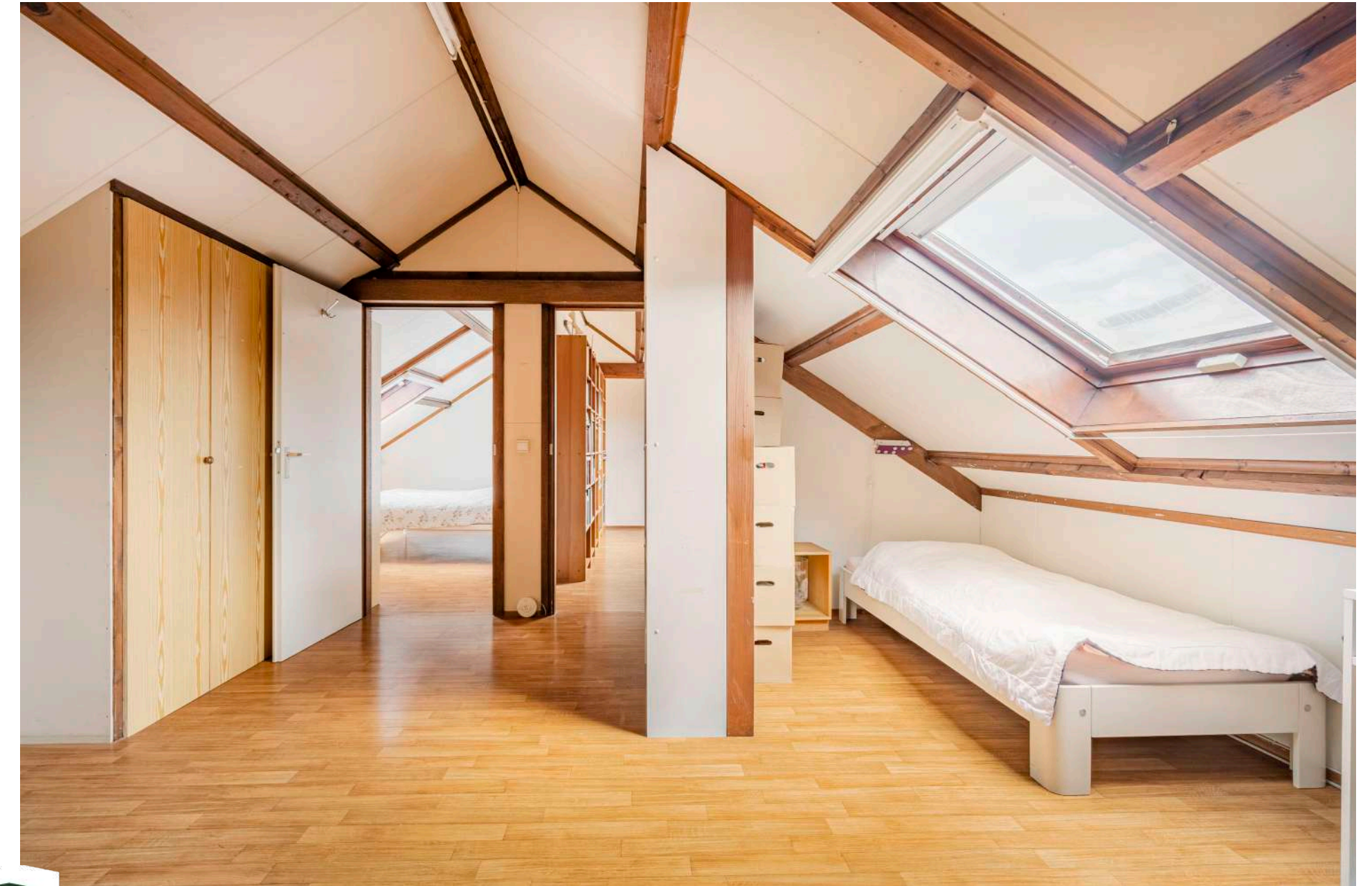
Bijkeuken

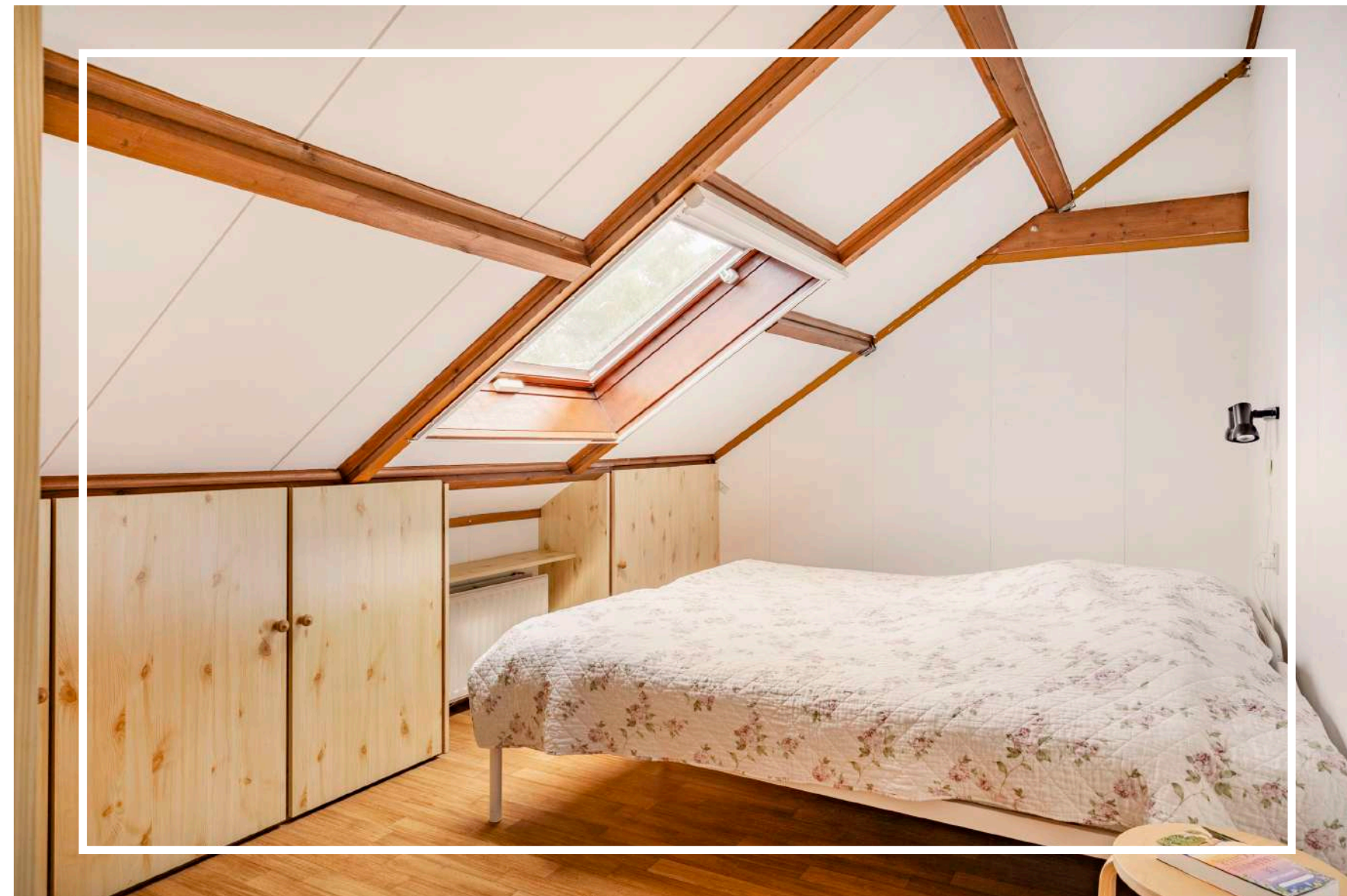
De bijkeuken is bereikbaar vanuit het hofje en is onderverdeeld in een entree en een berging. Deze ruimte is afgewerkt met een zachtboard plafond, houten wanden en een tegelvloer. De berging heeft geverfde schoonmetselwerk wanden en beschikt aan weerszijden over vaste kastwanden en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Verdieping

De bovenverdieping beschikt over een royale overloop die toegang biedt tot twee slaapkamers en twee praktische bergruimtes. De gehele verdieping is uniform afgewerkt met stucwerk wanden, een hardboard plafond en een houtlook zeilvloer, wat zorgt voor een verzorgde en samenhangende uitstraling.

In één van de bergingen is de Remeha cv-ketel geplaatst (bouwjaar 2021). Daarnaast beschikt de overloop over vaste kastruimte.







Tuin

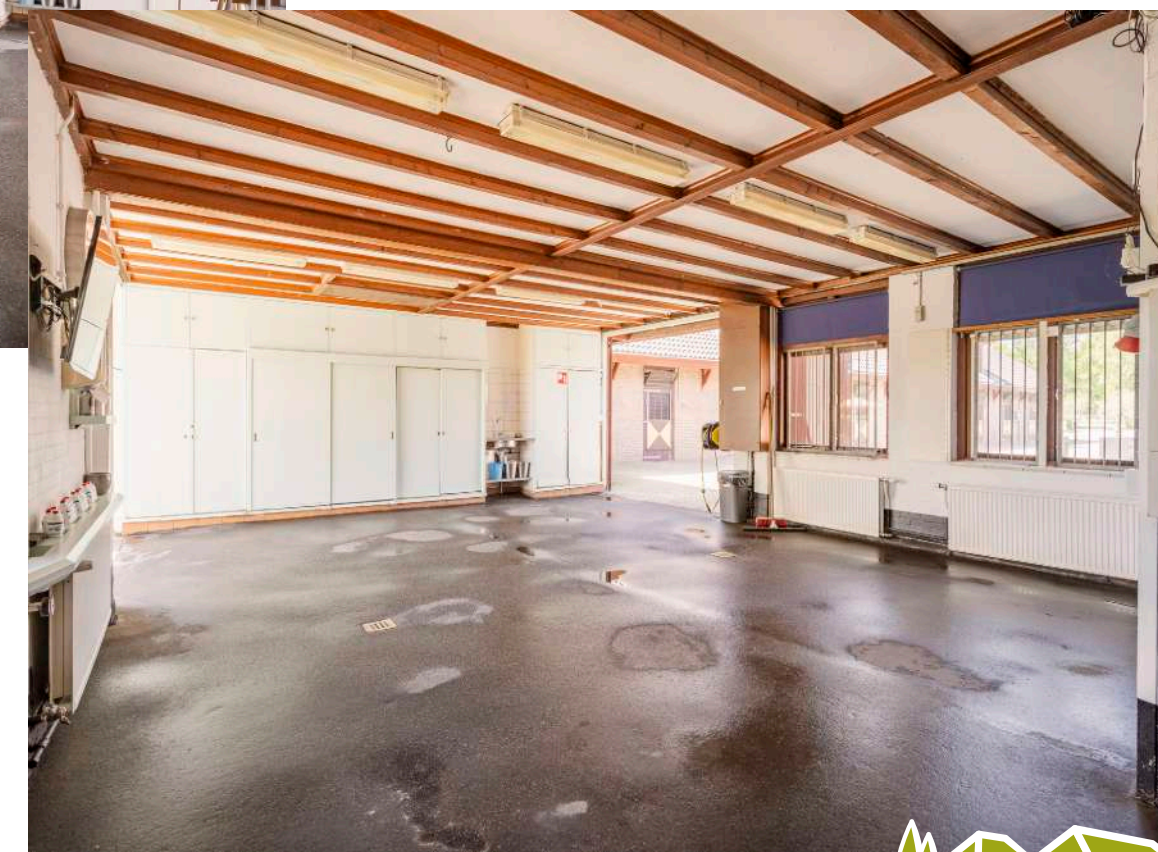
De tuin is deels bestraat en biedt door de aanwezige beplanting een prettige afscheiding van de kliniek.



Kliniekruimte

De kliniek is gesitueerd in de linkerhoek van het gebouw en omvat een royale behandelruimte met twee grote openslaande deuren en meerdere loopdeuren voor een praktische toegankelijkheid. Deze ruimte is afgewerkt met een asfaltachtige vloer, wit geverfd schoonmetselwerk en een plafond voorzien van timmerwerk. Daarnaast beschikt de behandelruimte over vaste kasten en een aparte, afsluitbare behandelkamer met aangrenzende berging.

Via een loopdeur is een separaat toilet en een extra berging bereikbaar, momenteel in gebruik als ontwikkelkamer. Aansluitend bevindt zich de receptie, met daarachter een kantoorruimte en een tweede berging voorzien van een vlizotrap naar de bergzolder. Op deze zolder is een tweede Remeha cv-ketel geïnstalleerd (bouwjaar 2021). Aan de andere zijde van de receptie ligt de wachtruimte, die eveneens toegankelijk is via een loopdeur vanuit de binnenplaats. Vanuit deze wachtruimte zijn twee extra bergruimtes bereikbaar. Dit gehele gedeelte van de kliniek is afgewerkt met een gietvloer, wit geverfde schoonmetselwerkwanden en een houten plafond.





Stallencomplex

De stallen zijn uniform van formaat en voorzien van een automatische drinkbak, voerbak en een buitenluik. Rondom het centrale binnenplein bevinden zich 15 paardenboxen, aangevuld met 7 boxen aan de linkerzijde en 9 boxen aan de rechterzijde van het gebouw.





Overige voorzieningen

Naast het stallencomplex biedt het erf een aantal waardevolle voorzieningen die het geheel compleet maken. Zo is er een longeercirkel voor dagelijkse training, een ruime uitloopbak waar paarden vrij kunnen bewegen, en een charmant theehuisje dat uitnodigt tot een rustmoment met uitzicht over de weilanden.

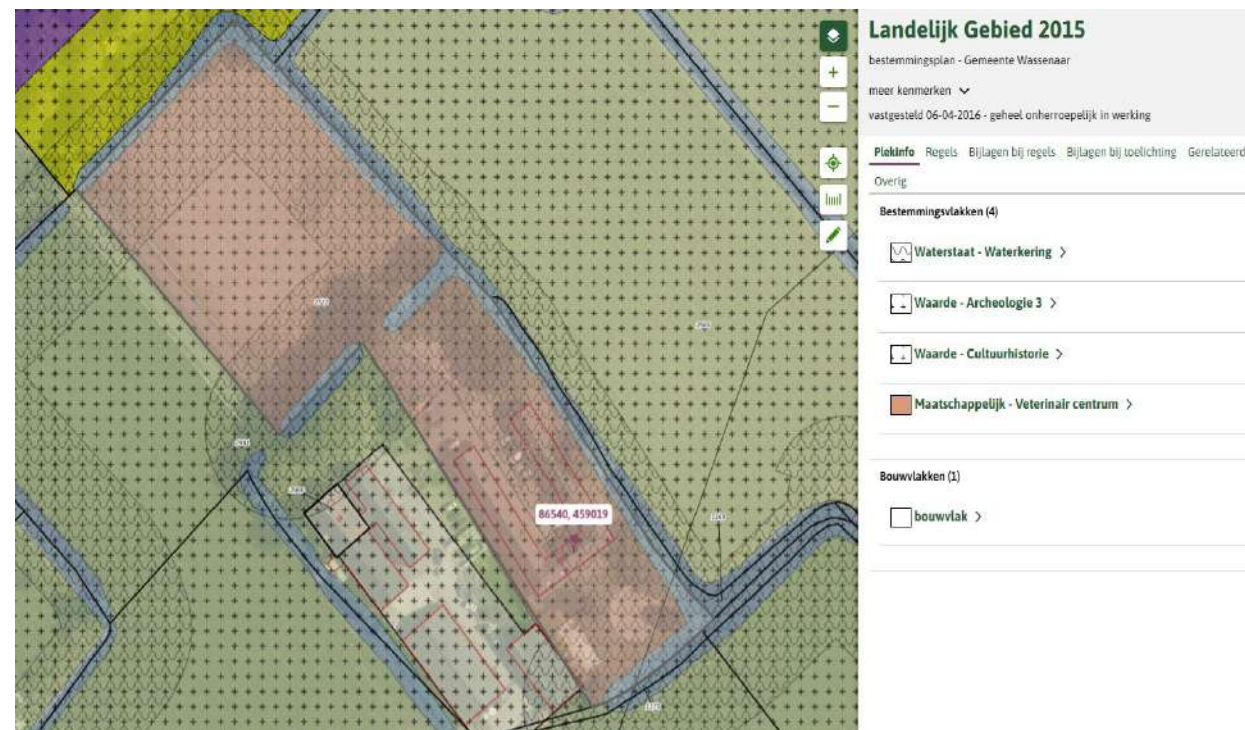
Het bedrijf heeft voldoende ruimte voor mestopslag en beschikt over een aangrenzend weiland, zodat uw paarden dagelijks kunnen genieten van buitenlucht en voldoende beweegruimte.











Bestemmingsplan

Het object heeft de enkelbestemming ‘Maatschappelijk – Veterinair centrum’ en de dubbelstemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’, ‘Waarde – Cultuurhistorie’ en ‘Waterstaat – Waterkering’.

Het bouwblok beslaat circa 830 m². De voor ‘Maatschappelijk – Veterinair centrum’ aangewezen gronden zijn bestemd voor een dierenkliniek voor voornamelijk paarden met de daarbij behorende (overige) bouwwerken, wegen, parkeervoorzieningen, paden en groenvoorzieningen.

Mogelijkheden en alternatieve toepassingen

De huidige invulling als paardenkliniek sluit uitstekend aan bij het bestemmingsplan. Tegelijkertijd biedt het perceel volop ruimte en potentie voor alternatieve invullingen, zoals een (para-) medische praktijk, dierenkliniek, zorggerelateerde voorziening of

Ook combinaties van wonen en werken zijn, mits passend binnen het planologisch kader, bespreekbaar met de gemeente.

Dankzij de royale perceeloppervlakte, de bestaande bouwmassa en de aantrekkelijke ligging nabij natuurgebied De Horsten, is de locatie ook bijzonder geschikt voor partijen die op zoek zijn naar een representatieve vestiging met een maatschappelijk of veterinaire signatuur in een groene en goed bereikbare omgeving.

Toekomstige gebruikers doen er goed aan om de specifieke mogelijkheden nader te onderzoeken aan de hand van het geldende bestemmingsplan en in overleg met de gemeente Wassenaar.

De precieze regels van het bestemmingsplan zijn te raadplegen via de regels en toelichting op de website www.omgevingswet.overheid.nl.

Voor meer informatie over deze bestemmingsmogelijkheden kunt u contact opnemen met Staal Makelaars B.V. of Scheggetman Makelaardij









Aanvullende informatie

Unieke kenmerken:

- Unieke locatie in het exclusieve Wassenaar
- Sfeervol U-vormig stallencomplex
- Inpandige woning met multi-functionele indeling
- In totaal 31 paardenboxen
- Privacyvolle tuin aan de woningzijde
- Gelegen nabij landgoed “De Horsten” en uitvalswegen richting Den Haag, Leiden en Amsterdam
- Veelzijdige invulling mogelijk: van paardenkliniek tot particuliere stalhouderij

Vraagprijs: op aanvraag
Oplevering in overleg

Nieuwsgierig geworden? Neem vrijblijvend contact op met ons kantoor voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging.



StaalMakelaars

www.staalmakelaars.nl

0162 - 57 04 71



**SCHEGGETMAN
MAKELAARDIJ**

www.scheggetmanmakelaardij.nl

070-2228506

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen.
Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.