



## Berkenlaan 56 Loon op Zand (NB)

'Villa met stallen, zwembad en tennisbaan'

Direct aan het Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen en op fietsafstand van de dagelijkse voorzieningen/scholen bieden wij dit fenomenaal gelegen paardenpand te koop aan. Het riet gedekte landhuis (bouwjaar 2009 met 1.100m<sup>3</sup>) is tot in precisie uitgedacht onder architectonisch oog. Tijdens de bouw zijn op afwerking, detaillering en materiaal, kosten nog moeite gespaard met een verbluffend eindresultaat tot gevolg. Met als kers op de taart de tennisbaan, verwarmd zwembad met pool house, natuurvijver, paardenstallen, solarium, verlichte buitenrijbaan v.v. een Agterberg bodem, paddocks, trainingsmolen en weides op ruim 1,8 hectare eigen grond.

**Perceel oppervlakte:** ca. 18.865m<sup>2</sup>

**Woon oppervlakte:** 319m<sup>2</sup>

**Inhoud:** 750m<sup>3</sup>

**Faciliteiten:** paardenstal, weidegrond, rondom tuin, zwembad met poolhouse, tennisbaan, rijbaan, aan de Drunense Duinen

**Vraagprijs: € 2.500.000,- K.K.**



## 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



De ligging i.c.m. met de faciliteiten en hoge mate van afwerking maken het geheel uniek in Nederland. Of je nu een paardenliefhebber, natuurliefhebber, mtb'er, fervent wandelaar, sportliefhebber, zoonbidder of wellicht allemaal bent, met dit perceel en de omgeving kan je uit de voeten. Het perceel biedt alle rust en tevens mogelijkheid tot activiteit. In de ochtend een heerlijke verse bak koffie op het eigen terras of onder het prieel met uitzicht over de natuur met alleen het gefluit van de vogels om je heen.





Voor activiteit kan je je wenden tot het zwembad, tennisbaan en buitenrijbaan. Mocht er nog tijd over zijn, dan kan je te voet of te paard het Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen in waar ruim 3.500 hectare aan natuur tot je beschikking ligt. Heerlijk galopperen door de Brabantse Sahara of de vele kilometers aan ruiterspad. De Berkenlaan is een doodlopende weg die overgaat in onverhard en uitkomt in het Nationaal Park. Het perceel is toegankelijk middels een automatische poort en een loophek naar de voordeur van de woning. De beklinkerde oprit loopt door tot aan de stallen. Aan het begin van de oprit naast de woning en voor de stallen is ruime parkeerruimte aanwezig.





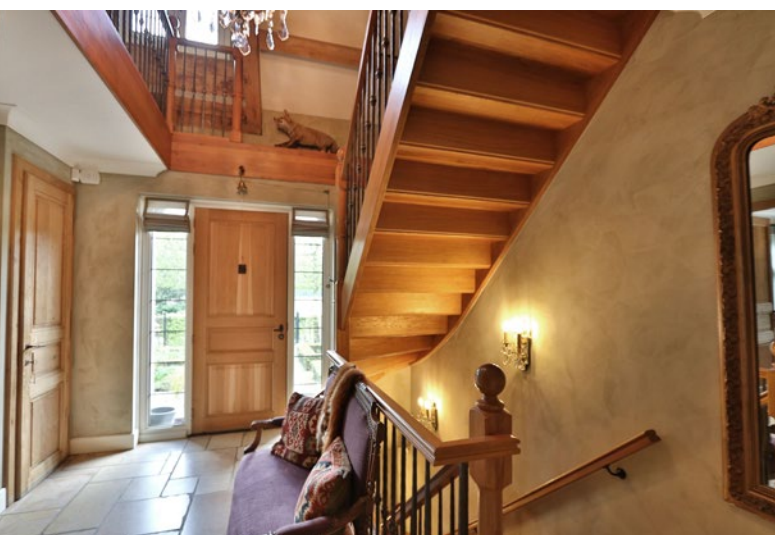


De in 2009 gebouwde riet gedekte woning van in totaal 1.100m<sup>3</sup> is voorzien van volledige isolatie en vloerverwarming. De woning bestaat uit 2 verdiepingen waaronder een souterrain over de volledige oppervlakte van de begane grond. Het souterrain is rondom voorzien van koekoeken met grote raampartijen en maken hierdoor deze verdieping tot een volwaardige leefruimte.





Via de looppoort, vanaf de Berkenlaan, is het beklinderd pad met gemetselde treden tot aan de voordeur te vinden. Eenmaal binnen in de sfeervolle entree wordt meteen duidelijk met welk detail de woning is gebouwd en ingericht. Alle deuren zijn van onbehandeld eikenhout, hetzelfde geldt voor de kozijnen en draagbalken. Vanuit de centrale entree is er toegang tot de woonkamer, eetkamer, zitkamer, vaste trap naar het souterrain en vide op de 1e verdieping. In de entreehal zijn nog een apart toilet met fontein en de meterkast aanwezig.





De woonkamer is gelegen op de noordoostzijde van het perceel en heeft rondom uitzicht over de tuin en het perceel. Door de vele ramen en erker geniet de ruimte veel licht. Het buitenterras aan de achterzijde van de woning is via de dubbele buitendeur vanuit de woonkamer te bereiken. De woonkamer is van de eetkamer af te sluiten middels ensuite deuren. De eetkamer en keuken hebben een 18e-eeuws antieke tegelvloer afkomstig uit een Frans kasteel. Ook de keuken en eetkamer zijn van elkaar af te sluiten middels ensuite deuren. De eetkamer heeft een openhaard en uitzicht over de achterzijde van de tuin.







De maatwerk keuken is o.a. voorzien van een spoeliland, AGA oven en fornuis, vaatwasser, granieten werkblad en kastruimte. In de keuken is een zitgedeelte in een nis gecreëerd. De keuken staat in verbinding met de zitkamer, eetkamer en vestibule met apart toilet.

Vanuit de keuken is de zitkamer te bereiken voorzien van een stijlvolle openhaard en eikenhouten vloer. Vanuit de zitkamer weer aangekomen in de centrale entree.





Via de vaste eikenhouten trap naar de overloop met vide op de eerste verdieping. De overloop is voorzien van een stijlvolle balustrade met eikenhouten vloer. De 1e verdieping is volledig tot op de nok toe opgetrokken en heeft dezelfde afwerkingsstijl als de begane grond. Aan de noordoostzijde is de masterbedroom gelegen met eigen badkamer en ruime walk-in closet. De slaapkamer is voorzien van een houtenvloer, bergkasten, haard en dakraam. Via de stalen dubbele deur is de badkamer te bereiken die voorzien is van een wastafelmeubel en inloopdouche tevens te gebruiken als ruim ligbad.





Op de 1e verdieping is een 2e badkamer aanwezig v.v. inloopdouche, wastafel en toilet. Tevens, naast de masterbedroom, nog 2 slaapkamers en separaat toilet met bidet.





Het souterrain is voorzien van een natuurstenen vloer met vloerverwarming. De centrale hal heeft een separaat toilet, toegang tot de 2 slaapkamers en kantoorruimte. De slaapkamer heeft natuurlijk lichtinval vanuit de koekoek en is voorzien van een badkamer met douche en wastafelmeubel. Via de slaapkamer is tevens de wasruimte/opslag en stookruimte te bereiken. De woning is voorzien van een storkoker voor de was, uitkomend in de wasruimte van het souterrain. De 2e slaapkamer in het souterrain heeft een maatwerkkast. De kamer heeft een dubbele buitendeur, overkapping en eigen opgang en is mede daardoor multifunctioneel te gebruiken. De kantoorruimte heeft een dubbele openslaande binnendeur en lichtinval vanuit de koekoek.





De stal bestaat uit een houtenconstructie met gepotdekselde wanden en pannendak met overhang. Rondom de stal is bestrating aanwezig. In de stal zijn een 5-tal paardenboxen met gegalvaniseerde stalwanden met hardhout. De boxen zijn voorzien van voer- en drinkbakken (circulatiesysteem). Tevens aanwezig een was- poetsplaats en solarium. Achter de stal zit opslagruimte.





De buitenrijbaan met een afmeting van 20 x 60m is afgezet met houten hekwerk en voorzien van een professionele Agterberg bodem met vlokken en verlichting. Naast de stal ligt de 4-paards stapmolen met zandbodem.





Het zwembad met poolhouse is in 2009 gebouwd en ligt centraal op het perceel. Het zwembad is voorzien van een filtersysteem en verwarming middels warmtepomp. De mogelijkheid bestaat om op het dak van het poolhouse zonnepanelen te plaatsen om o.a. de warmtepomp te voorzien van elektriciteit.





Het poolhouse is voorzien van een glazen pui, toilet en warm water douche, keuken met elektrische boiler, zitgedeelte met openhaard en WIFI aansluiting. Onder het poolhouse is het filtersysteem te vinden. De vijver met aanlegsteiger is vanaf het terras met zwembad te bereiken.







Op het perceel zijn verder nog aanwezig een tennisbaan, verschillende weides afgezet met houten hekwerk, prieel met zitge-  
deelte en buitenterras. Tevens nog een aangesloten weide van ca. 4.075 m<sup>2</sup> met eigen toegangsweg.





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



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



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



## **Bijzonderheden**

- Unieke ligging aan de Drunense Duinen
- Perceel oppervlak van ruim 1,8 hectare
- Volwaardige verdieping in souterrain
- Balansventilatie
- Alarmsysteem
- Vloerverwarming op alle verdiepingen
- Tennisbaan
- Aangesloten op openbare riolering
- Ontijzeringsstelsel (2007)
- Buitenrijbaan 20 x 60m, Agterbergbodem met besproeiing
- Zwembad met poolhouse
- Totale inhoud incl. souterrain 1.100m<sup>3</sup>
- Camerasysteem
- Krachtstroom
- Mestput

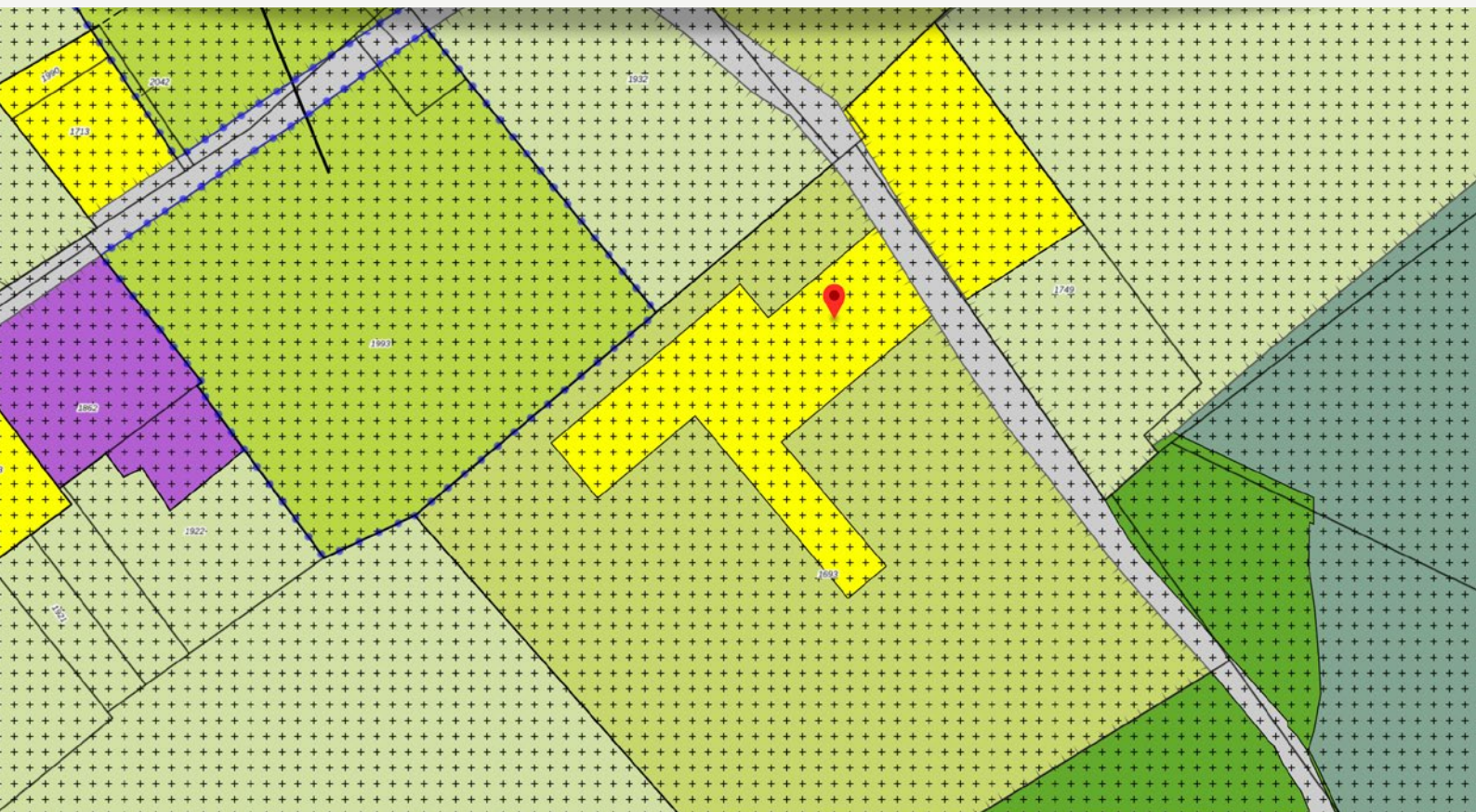




**Kadastrale gegevens:** Gemeente Loon op Zand, Sectie: D, Perceel:1693 & 1832, Omvang totaal: 18.865 m<sup>2</sup>

Bestemming "Enkelbestemming" Wonen (bouwvlak) & Tuin

Bestemming perceel D 1932 "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden"



PAND & PAARD MAKELAARDIJ



## 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.