



**Diverse gebruiksmogelijkheden:
Geschikt voor paardenhouderijen,
zorgboerderijen en mantelzorgwoningen**



**Bossestraat 16
Woensdrecht**

Vrijstaande boerderij op een unieke locatie met garage, landbouwschuur, geitenstallen, open hangar, kas, tuin, overige landbouwgrond, waterpoel en verdere aanhorigheden op circa 1.50.00 m² grond.



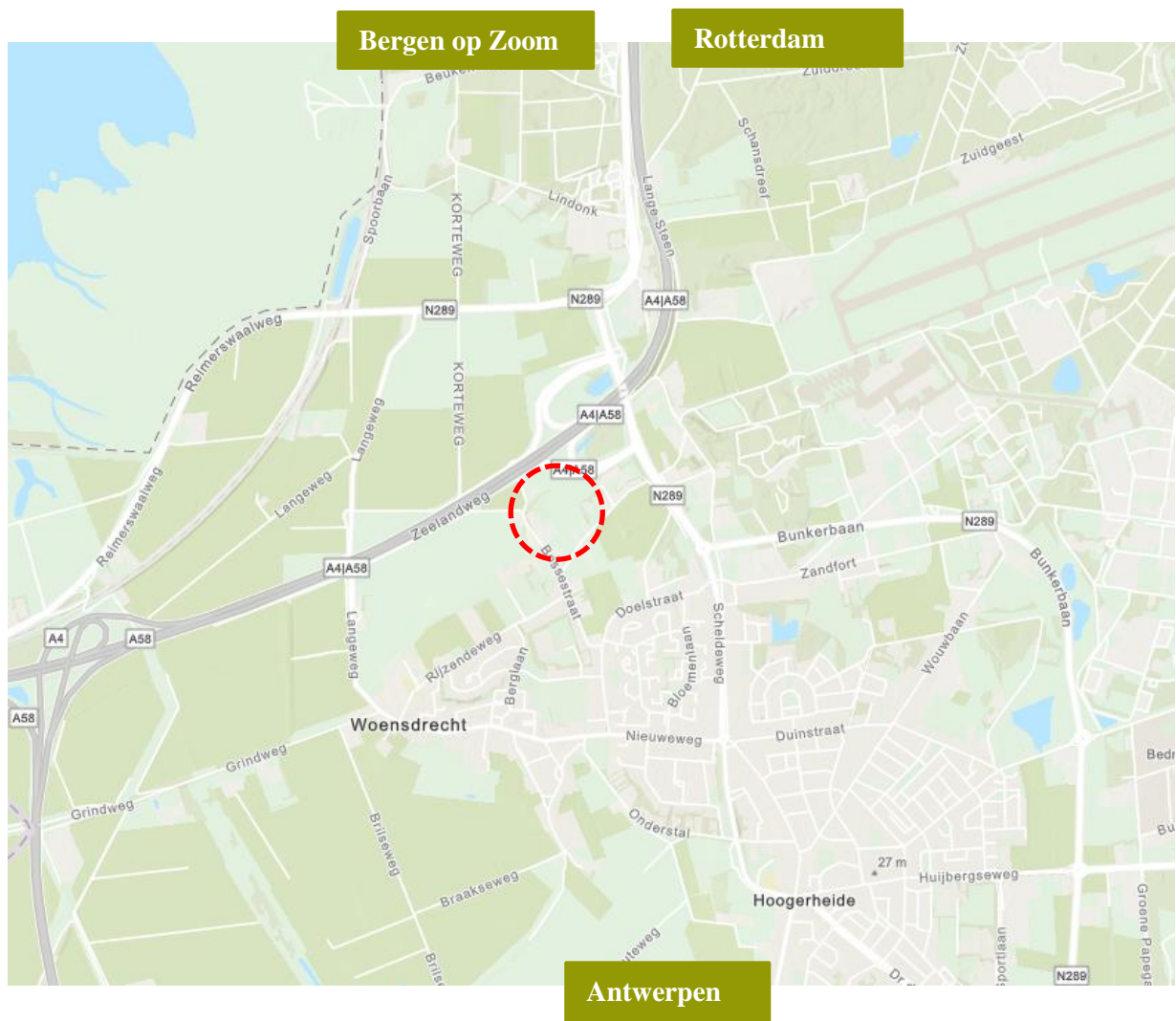
StaalMakelaars

Situering

Op één van de mooiste delen van de Brabantse Wal, net buiten de rand van het dorp Woensdrecht, ligt deze vrijstaande woning met garage, geitenstallen, landbouwschuur, open hangar, kas, waterpoel, overige landbouwgrond en verdere aanhorigheden op 1.50.00 ha grond. Het object is gelegen op een steilrand: een abrupte overgang van de hoger gelegen zandgronden naar de lager gelegen zeekeleipolders.

Woensdrecht heeft diverse kleinschalige voorzieningen. Daarnaast zijn de uitgebreide voorzieningen van Hoogerheide en Bergen op Zoom binnen respectievelijk circa 5 en 10 autominuten bereikbaar. Hoogerheide heeft een centrum met een goed voorzieningenniveau, uitgebreide uitgaans- en sportgelegenheden en uitstekend openbaar vervoer.

De bereikbaarheid van het dorp Woensdrecht is uitstekend, nabij de uitvalswegen A4/A58. Antwerpen is binnen een half uur bereikbaar en de Zeeuwse stranden bevinden zich op 45 minuten rijden afstand van Woensdrecht.



StaalMakelaars

De Brabantse Wal



De Brabantse Wal is een opvallend landschap in West-Brabant. De Brabantse Wal, ook wel bekend als de Zoom, is een opvallende verhoging in het landschap in het zuidwesten van Brabant. Het meest opvallende aan het landschap is de steilrand, een abrupte overgang van de hoger gelegen zandgronden naar lagergelegen zeekleipolders. Deze steilrand vormt een slinger tussen Ossendrecht, Hoogerheide, Woensdrecht, Heimolen, Bergen op Zoom en Halsteren. De steilrand is maximaal 20 meter + NAP. Vanaf de steilrand zijn er prachtige vergezichten. Deze steilrand, ook wel hoge rand en zoom genoemd, is waarschijnlijk ontstaan door erosie door de rivier de Schelde. Mogelijk hebben ook afslag door de zee en door afstromend water een rol gespeeld. Het gebied is aantrekkelijk voor wandelaars, fietsers, wielrenners, ruiters en (water)sporters. Grote delen van de Brabantse Wal zijn aardkundig waardevol (UNESCO Geopark Schelde Delta i.o.), beschermd natuurgebied (Natura 2000) en toeristisch aantrekkelijk (VVV Brabantse Wal). Stichting De Brabantse Wal zet zich in voor behoud en versterking van deze waarden.

Deze boerderij is gelegen op zo'n unieke stijrand! Daarmee is de locatie iconisch voor de omgeving en een echte zichtlocatie voor het vestigen van uw bedrijf. De unieke omgeving zijn tevens ook zeer geschikt voor bewoning binnen diverse (mantel-)zorg mogelijkheden.



StaalMakelaars

Het object

Het vrijstaande woonhuis is gebouwd omstreeks 1953 en heeft een woonoppervlakte van circa 233 m² en een inhoud van circa 827 m³. Het woonhuis heeft een traditioneel gedegen bouwconstructie en is opgetrokken uit metselwerkspouwmuuren, deels betonnen, deels houten vloeren en een zadeldak gedekt met pannen. De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing en diverse ramen beschikken over een rolluik.

Indeling

De entree biedt toegang tot de keuken, de woonkamer, de meterkast, de gang, de trapopgang richting de kelder en de trapopgang richting de eerste verdieping. De gang biedt toegang tot het toilet en een bijkeuken met kantoor. Vanuit de keuken is de achter entree te bereiken welke toegang geeft tot de tuin, een toilet en de garage. Vanuit de garage is de aanpandige schuur te bereiken.

De overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot drie slaapkamers, een badkamer en een vaste trap naar zolder. De zolder is voorzien van een slaapkamer.



StaalMakelaars



StaalMakelaars

Plattegrond begane grond 2D

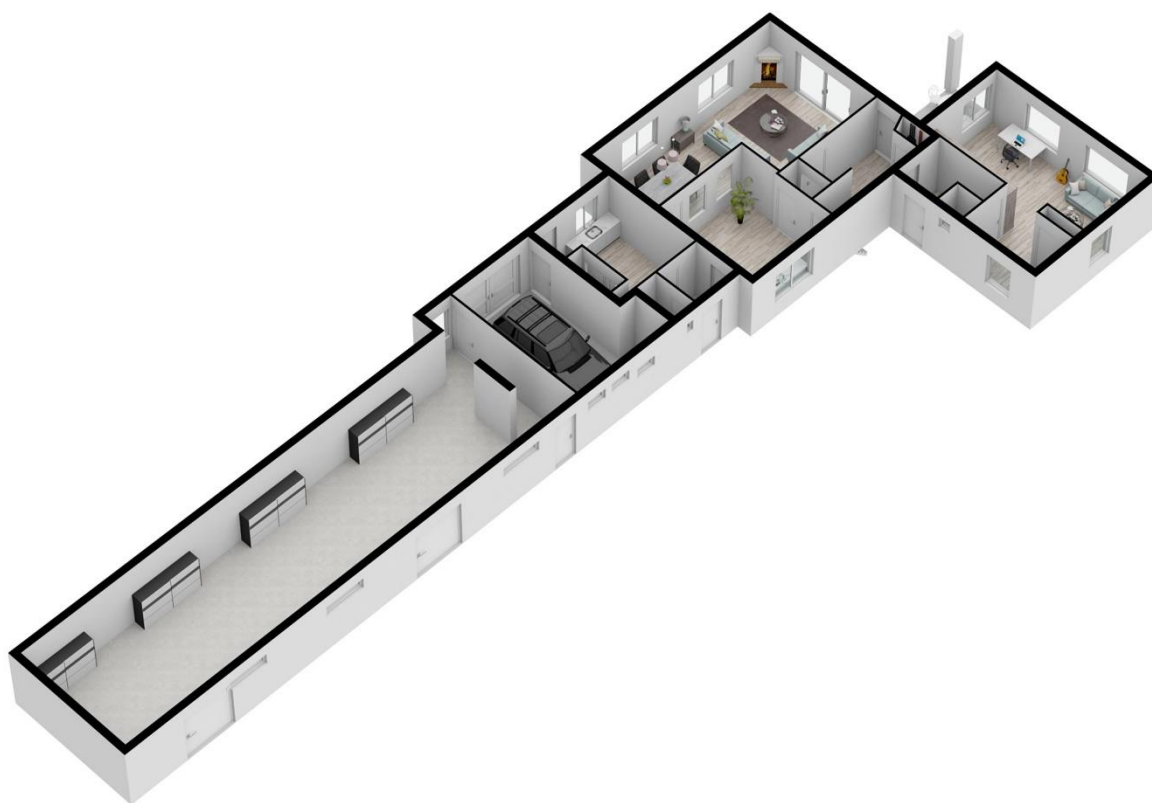


Begane grond, Bossestraat 16 te Woensdrecht
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



StaalMakelaars

Plattegrond begane grond 3D

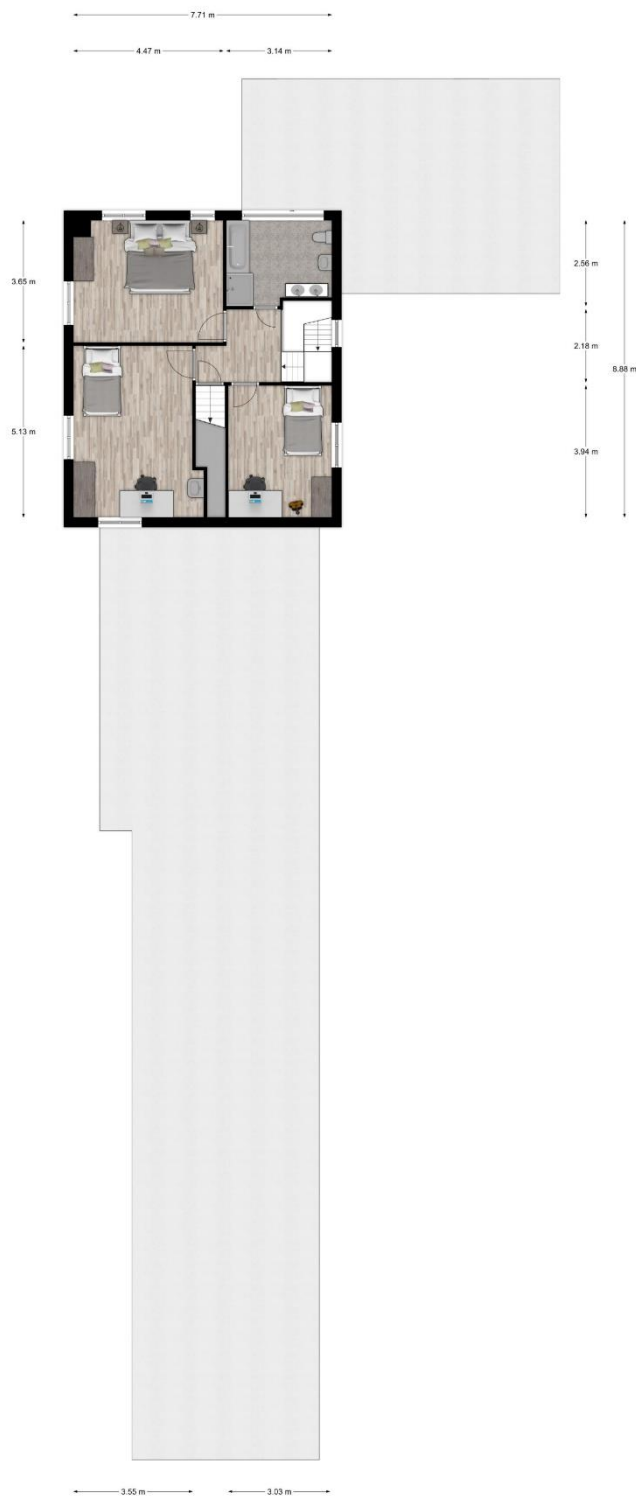


Begane grond, Bossestraat 16 te Woensdrecht
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



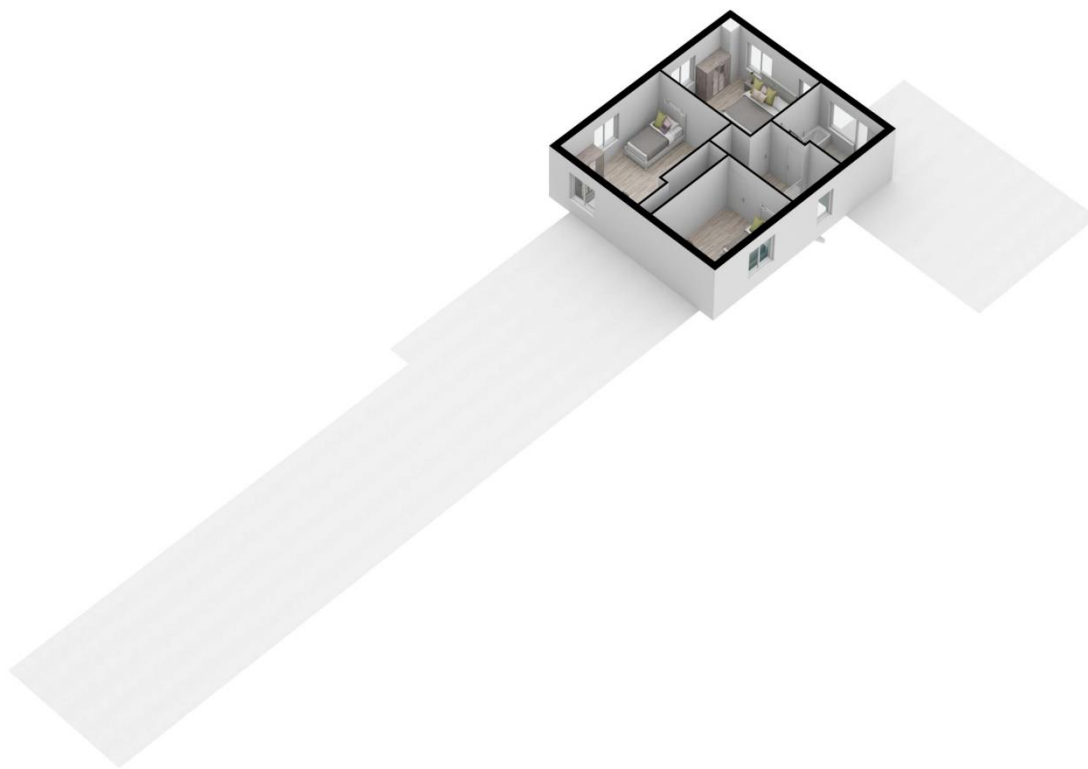
StaalMakelaars

Plattegrond 1^e verdieping 2D



1^e Verdieping, Bossestraat 16 te Woensdrecht.
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Toppr.nl



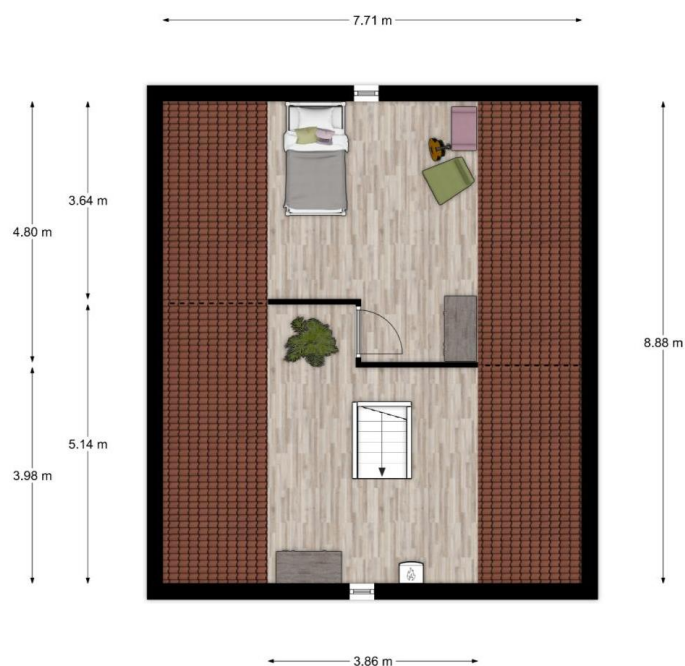


1e Verdieping, Bossestraat 16 te Woensdrecht
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



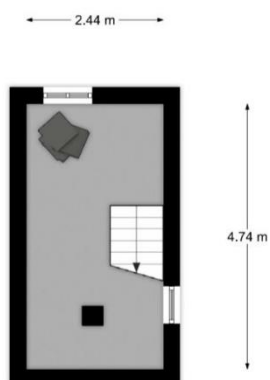
StaalMakelaars

Plattegrond zolder:



2e Verdieping, Bossestraat 16 te Woensdrecht
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond kelder:



Kelder, Bossestraat 16 te Woensdrecht
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



StaalMakelaars

Aanpandige garage en landbouwschuur

De landbouwschuur is gebouwd omstreeks 1953 en is opgetrokken in een traditionele bouwconstructie, bestaande uit dubbelsteens muren, deels voorzien van isolatie platen, een betonvloer, houten spanten en houten gordingen. Het zadeldak met wolfseinden is met riet onderlaten en gedekt met pannen. De landbouwschuur bestaat uit twee compartimenten, het oude stalgedeelte en de werkplaats. De schuur beschikt over een roldeur en diverse loopdeuren. De landbouwschuur is deels voorzien van een hooizolder.



StaalMakelaars

De open hangar

De open hangar (ca. 10 x 30 meter) is gebouwd omstreeks 1975 en opgetrokken uit enkelsteens muren, stalen spanten, houten gordingen en het zadeldak is gedekt met asbesthoudende golfplaten. De hangar is voorzien van elektra.



De geitenstal

De stal (ca. 12 x 45 meter) is gebouwd omstreeks 1970 en is opgetrokken uit een betonvloer, deels metselwerkmuren voorzien van een windscherm. Achter de geitenstal zijn 2 voersilo's gesitueerd. Het zadeldak is gedekt met asbesthoudende golfplaten. De stal is voorzien van elektra en water en een grote schuifdeur.



StaalMakelaars

De oude stal

De stal (ca. 13 x 20 meter) is gebouwd omstreeks 1900 en opgetrokken uit enkelsteens muren, houten spanten, houten gordingen en deels een betonvloer, deels roostervloer met onderliggende putten. Het zadeldak met wolfseinden is deels geïsoleerd en gedekt met pannen. De stal is voorzien van een schuifdeur, water en elektra.



Naast de stal is een glazen kas en een kippenhok gesitueerd. De glazen kas is voorzien van water.

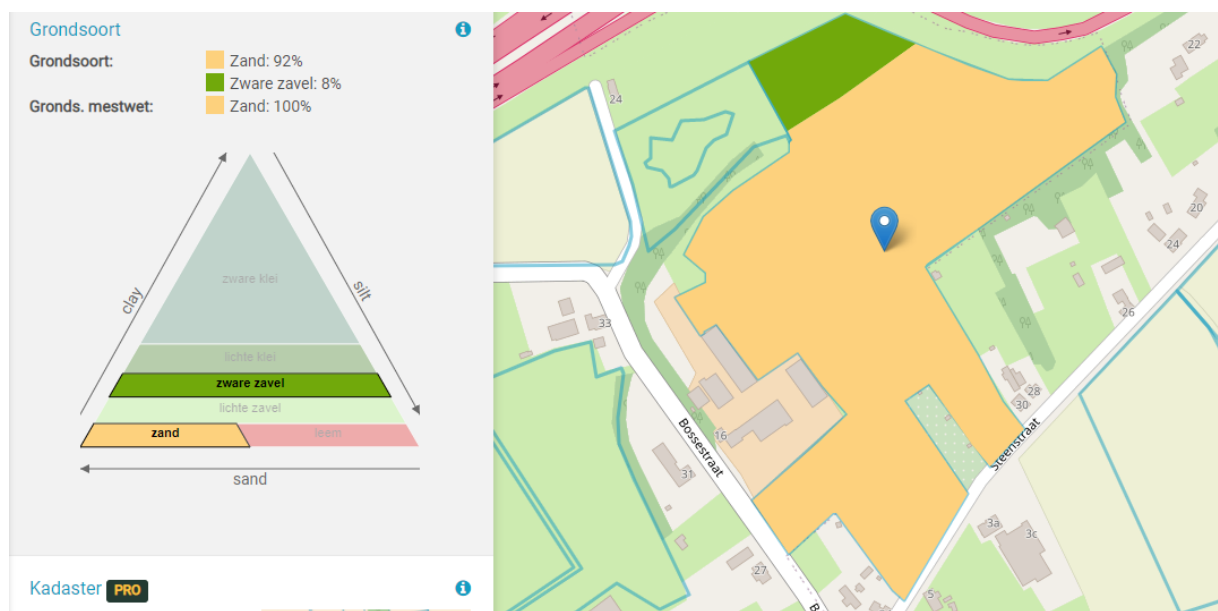
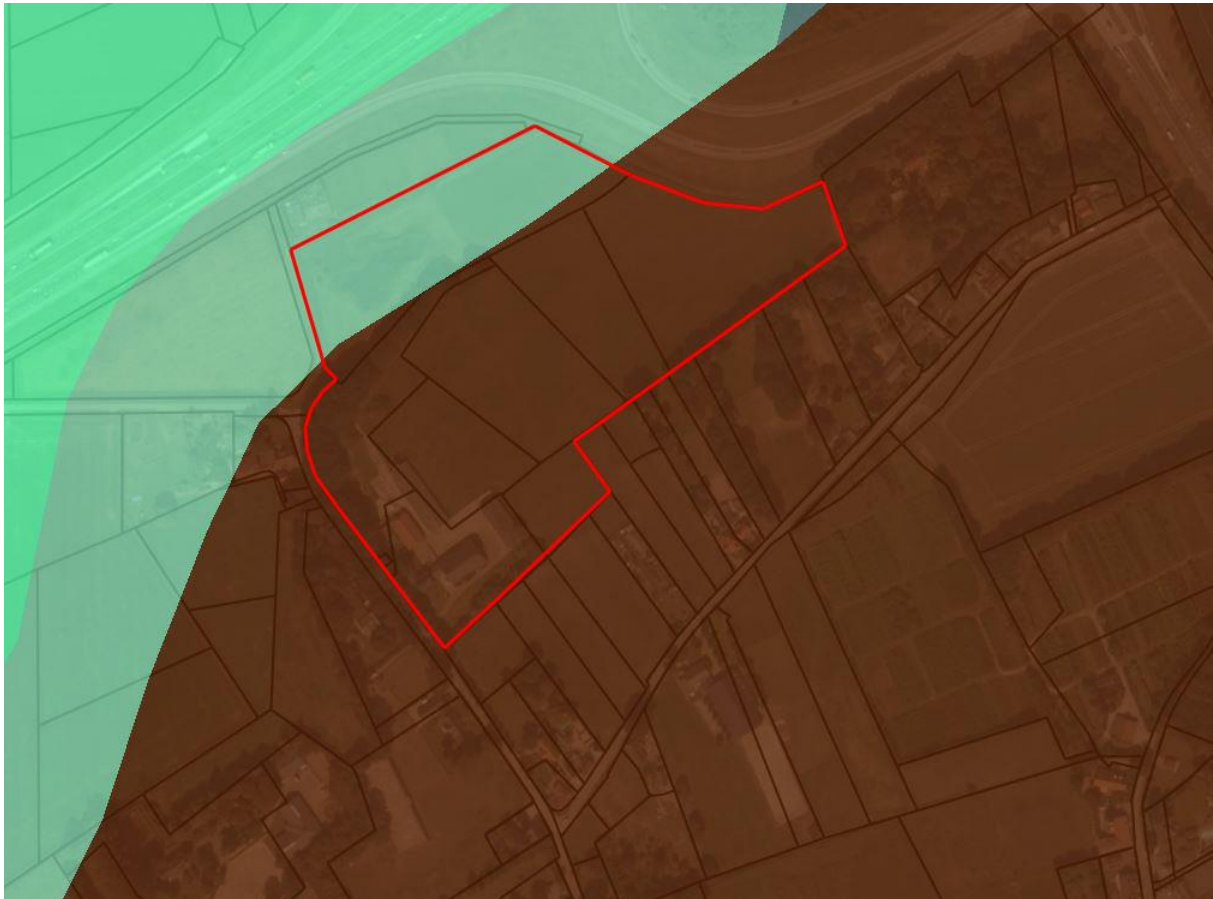


StaalMakelaars

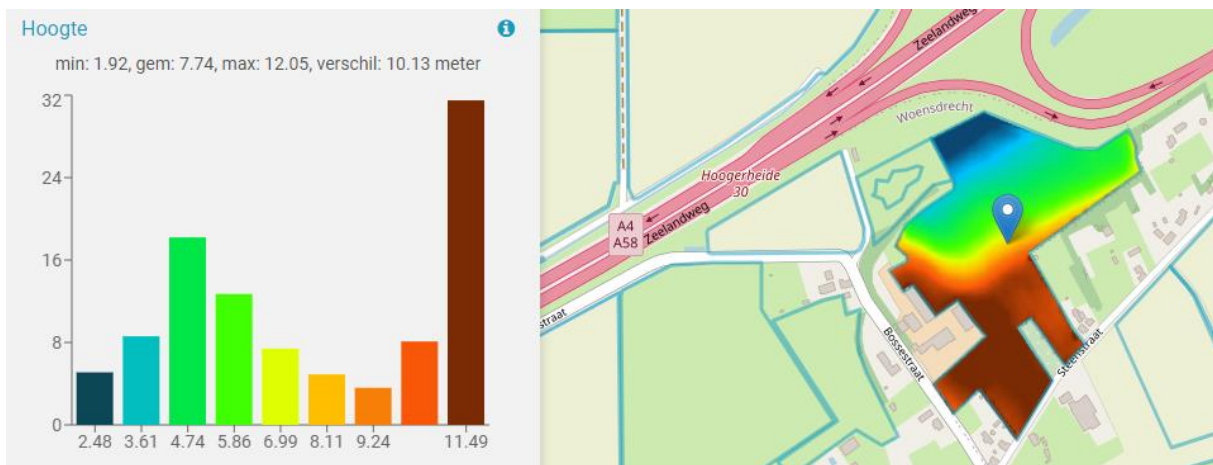
De landbouwgrond

Het object is gelegen op een perceel van 5.64.08 ha. De bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand en tochteerdgronden; zavel. Met een grondwaterstand VII. Hierbij betreft de hoogste grondwaterstand tussen de 80-140 cm onder maaiveld en de laagste grondwaterstand > 120 cm onder maaiveld. Drainage is in 2017 aangelegd.

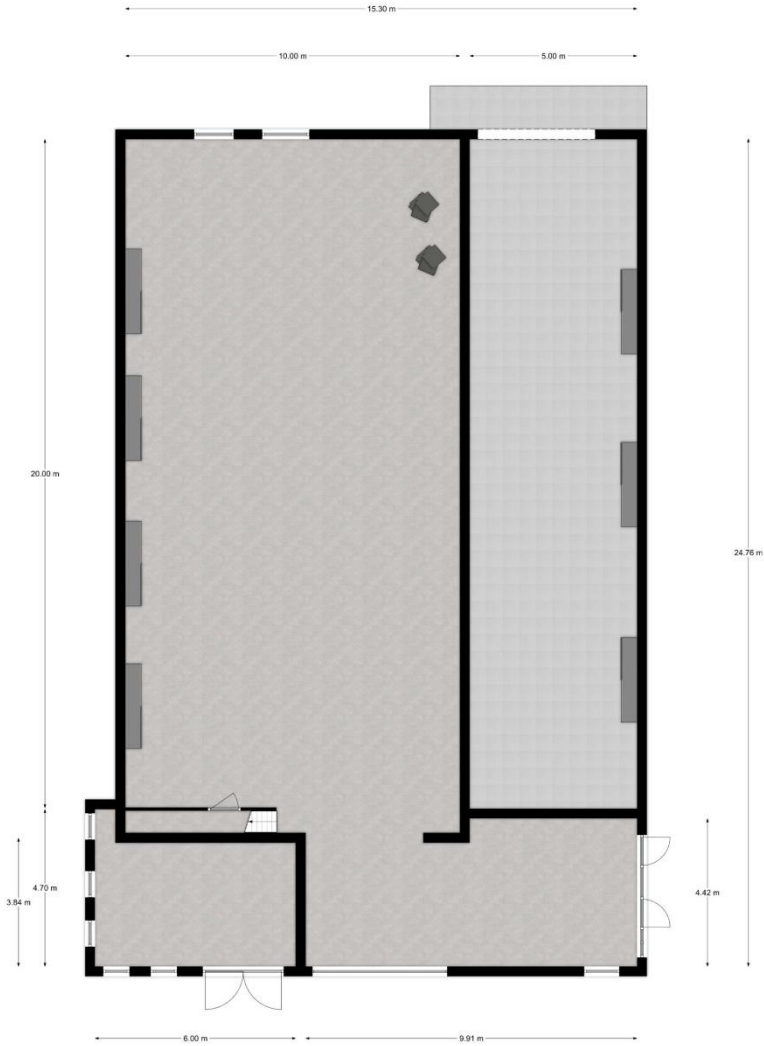
In het perceel zit een hoogteverschil van circa 8 meter.



StaalMakelaars



Plattegrond landbouwschuur 2D

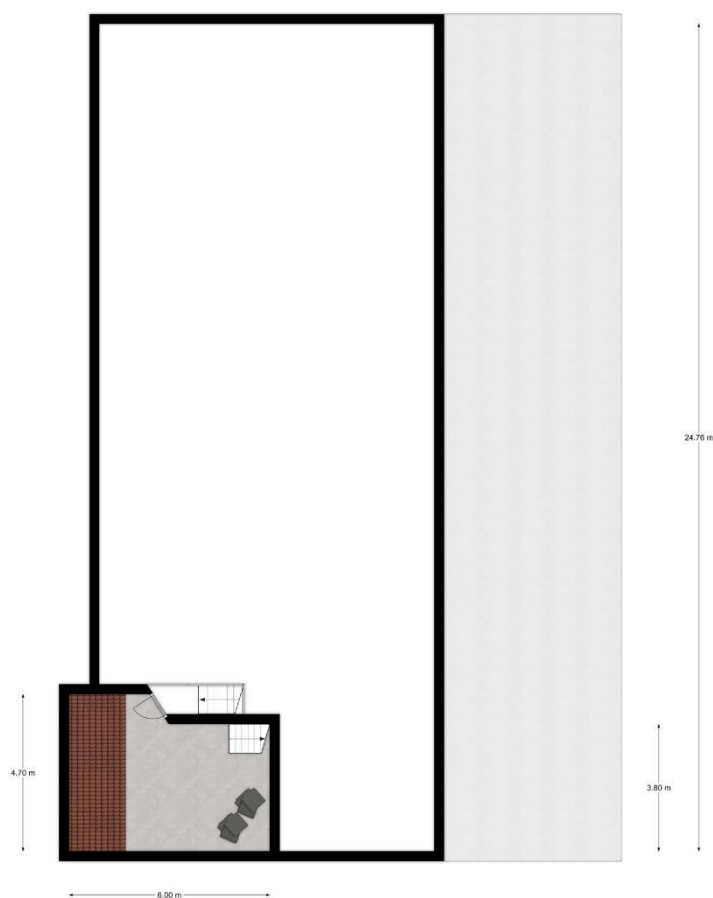


Begane grond, Bossestraat 16 te Woensdrecht
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



StaalMakelaars

Plattegrond landbouwschuur zolder

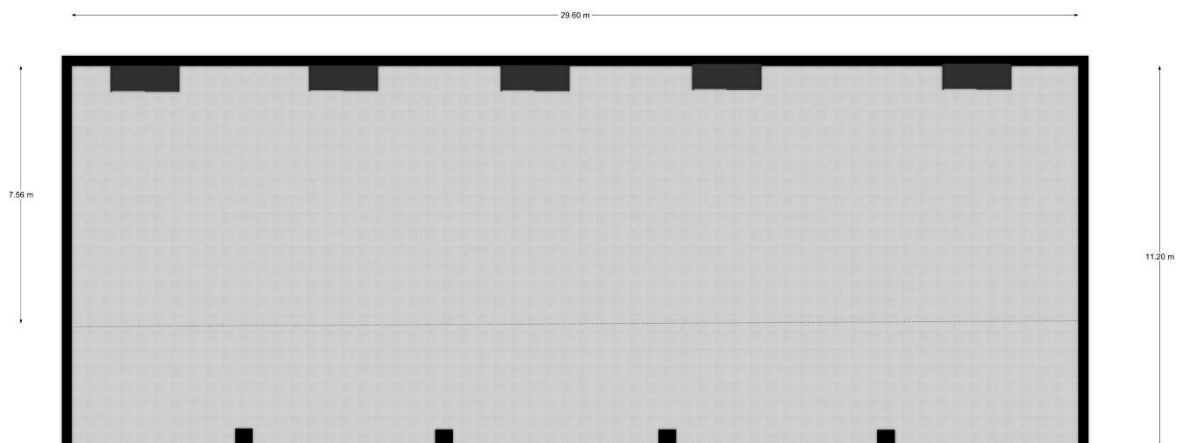


1e Verdieping, Bossestraat 16 te Woensdrecht
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

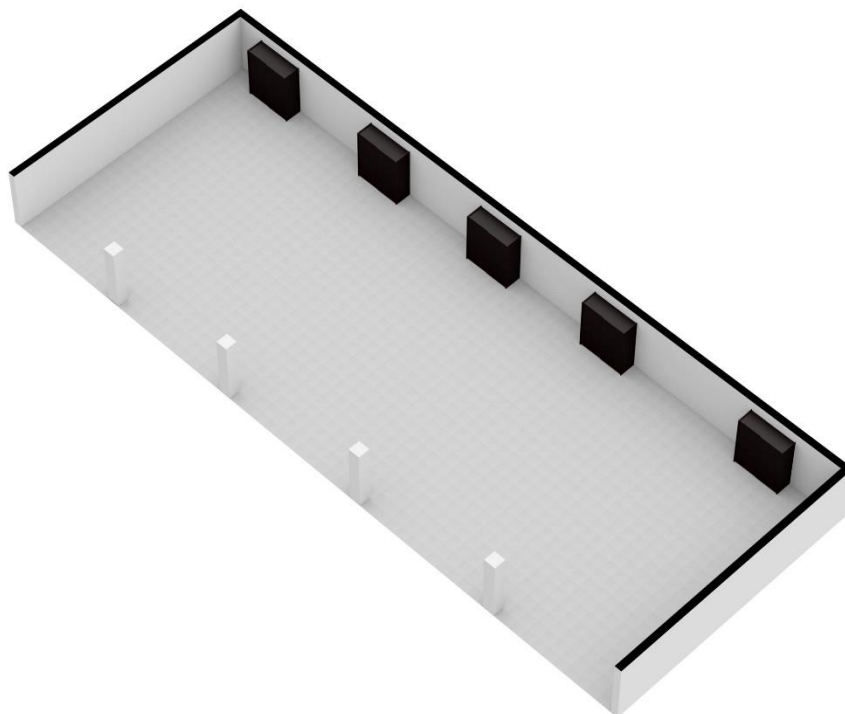


StaalMakelaars

Plattegrond open hangar 2D en 3D

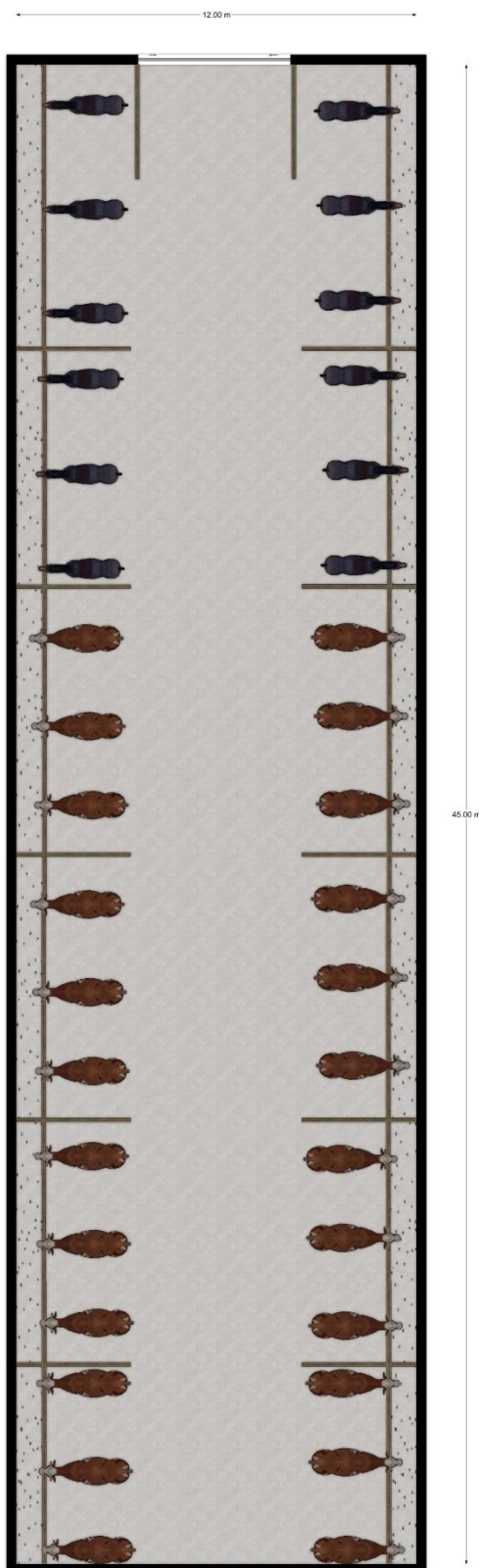


Begane grond, Bossestraat 16 te Woensdrecht
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



StaalMakelaars

Plattegrond geitenstal

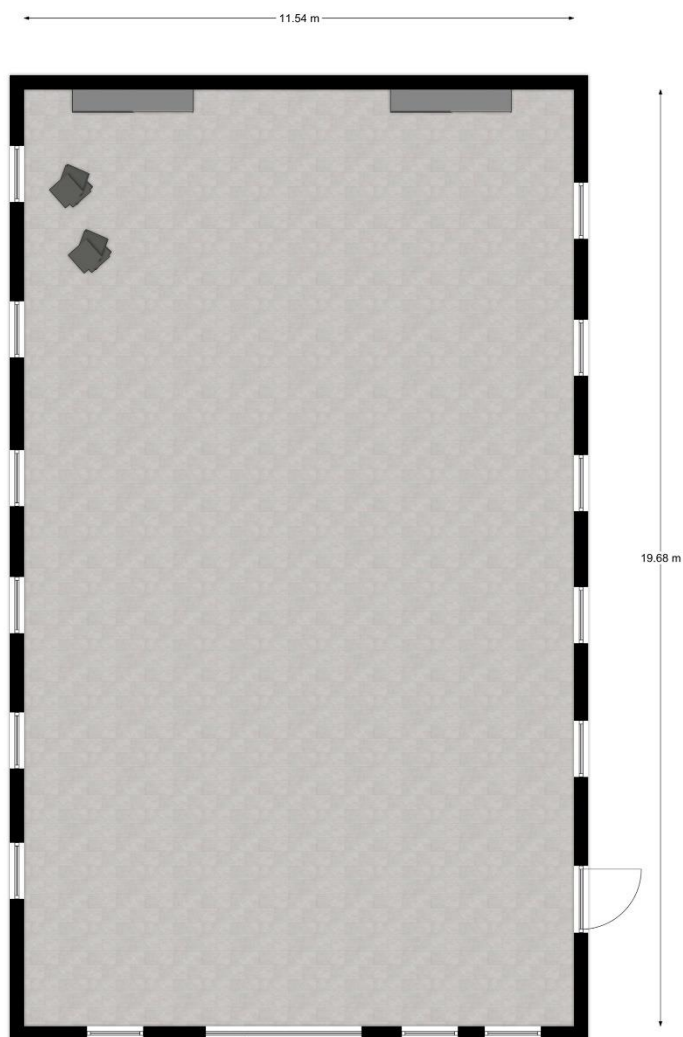


Begane grond, Bossestraat 16 te Woensdrecht
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



StaalMakelaars

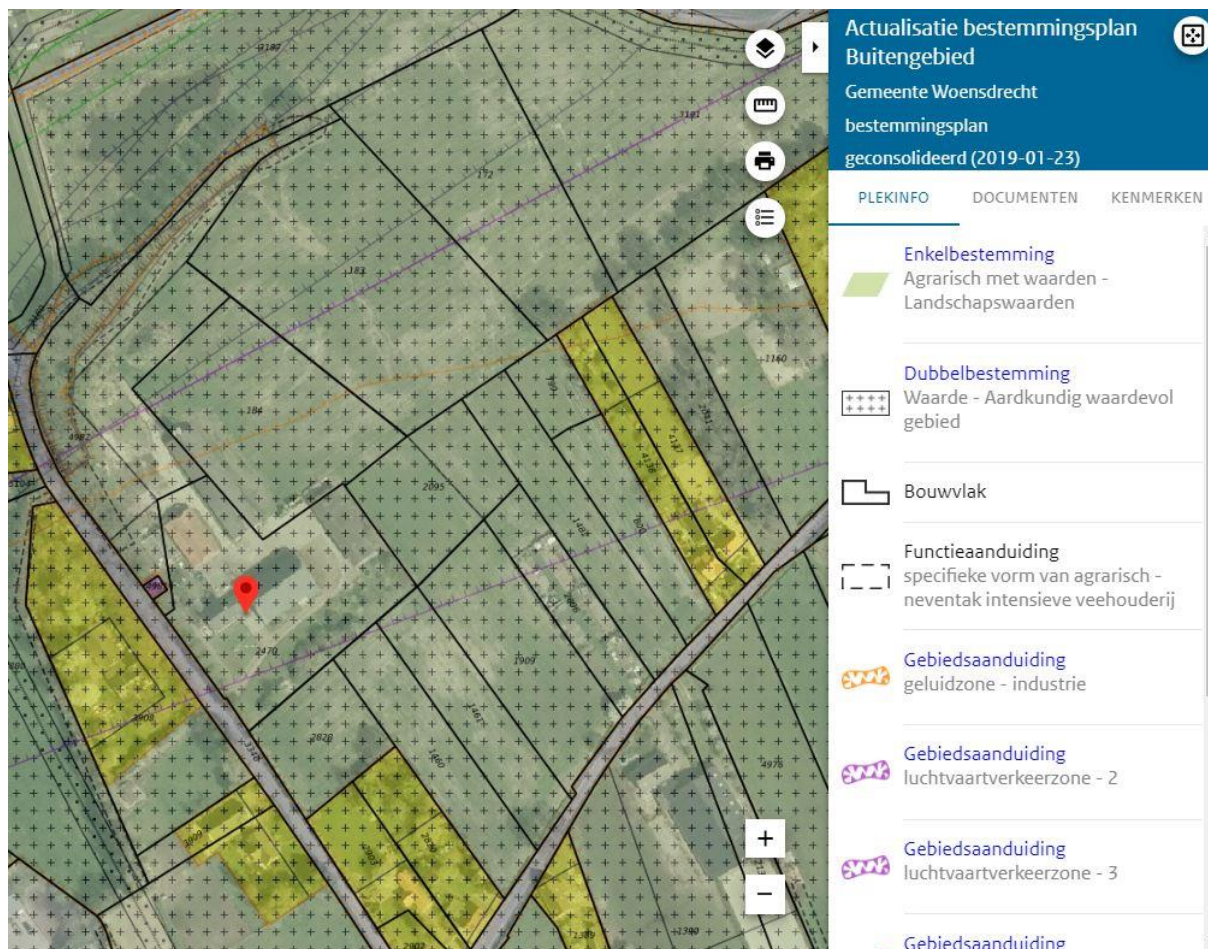
Plattegrond oude stal



Begane grond, Bossestraat 16 te Woensdrecht
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



Het bestemmingsplan



Volgens het bestemmingsplan 'Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Woensdrecht, datum 23-01-2019 heeft het object de bestemming 'Enkelbestemming agrarisch met waarden', 'functieaanduiding specifieke vorm van intensieve geitenhouderij' en 'Dubbelbestemming waarde'.

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



StaalMakelaars

Gebruiksmogelijkheden

Agrarisch gebruik/paardenhouderij

De locatie aan de Bossestraat is de ideale locatie voor diverse alternatieve gebruiksmogelijkheden. Naast het gebruik als geitenhouderij is de locatie tevens geschikt voor omzetting naar een paardenhouderij. Met aankoop van aangrenzende grond is de locatie zelfs ideaal geschikt voor opfok aan huis.

Wonen en zorg

Naast diverse alternatieve toepassingsmogelijkheden binnen het agrarische gebruik is het tevens een locatie die uitermate geschikt is als zorgboerderij of voor omzetting naar wonen met mogelijkheden tot mantelzorg wonen in de vorm van een collectief erf. Rondom deze mogelijkheden hebben de opdrachtgevers een verzoek ingediend bij de gemeente Woensdrecht.

Voor meer informatie omtrent de gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden neemt u contact op met ons kantoor. Wij vertellen u graag meer!





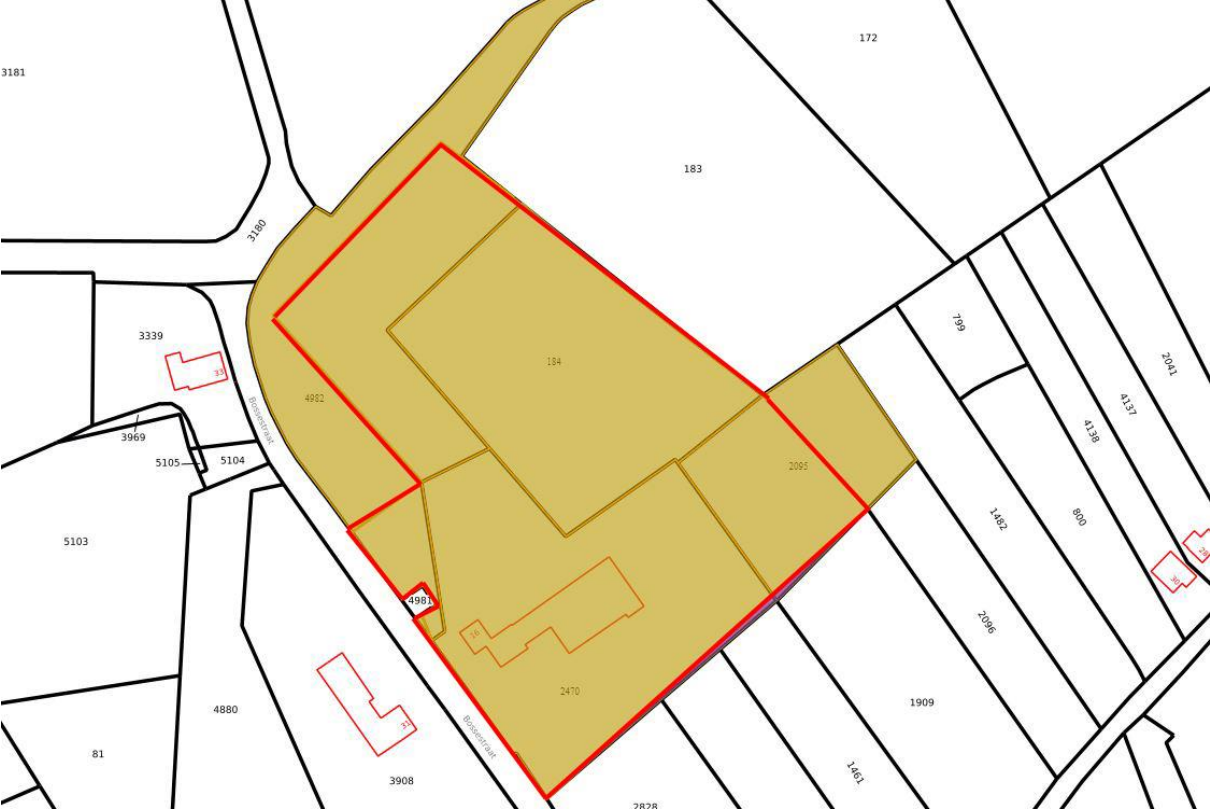
Aanvullende informatie:

- De volgende nutsvoorzieningen zijn aanwezig; water, elektriciteit en riolering;
- Gelegen in een rustige straat net buiten het dorp;
- Dichtbij alle dagelijkse voorzieningen;
- Het object heeft schitterend uitzicht op weilanden en agrarische akkers;
- Het object is gelegen in en nabij een van de meest opvallende landschappen van Brabant, de Brabantse Wal;
- Het object is gesitueerd op een steilrand een abrupte overgang van de hoger gelegen zandgronden naar de lager gelegen zeekleipolders.
- Het object is voorzien van royale bijgebouwen;
- Er zijn mogelijkheden met betrekking tot het realiseren van een herbestemming;



StaalMakelaars

Kadastrale kaart (bouwblok is met rood omlijnd)



StaalMakelaars



Vraagprijs: € 640.000,- kosten koper voor de eerste 1,5 hectare ondergrond met opstallen
€ 7,- p/m² voor de overige landbouwgrond
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
Fax. nr.: 0162 – 570 472

info@staalmakelaars.nl

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

