

NU IN DE VERKOOP

Thuserhof 22 Roermond



dromen mag

Welkom thuis!





te koop
Thuserhof 22
Roermond



Locatie

Plaats:	Roermond
Straat:	Thuserhof 22

Bouw

Soort woning:	Eengezinswoning
Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1965

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte:	140 m ²
Perceeloppervlakte:	8558 m ²
Woning inhoud:	707 m ³

Indeling

Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Verdiepingen:	3

Energie

Energielabel:

D

Bestemming

	gemengd
Stallen:	14
Rijbanen:	binnenpiste
Faciliteiten:	paddocks, weiland

Verkoper aan het woord

"Dit met veel liefde en zorg opgebouwde project hoop ik over te dragen aan iemand die dit geheel weet te waarderen".



Vraagprijs

**€ 895.000,-
k.k.**

Compact hippisch complex

Ontdek deze compacte hippische accommodatie!

Het vrijstaande, levensloopbestendige woonhuis met een apart bereikbare appartement/studio, ideaal voor grooms of stalpersoneel.

De royale vrijstaande rijhal is uitgerust met een ontvangstruimte, 14 paardenboxen van diverse afmetingen en een binnenpiste.

Diverse paddocks en een weiland bieden uw paarden volop ruimte in een rustige omgeving. Gelegen nabij een uitgestrekt bosgebied, perfect voor eindeloze uitrijmogelijkheden en ruiterroutes.

Het geheel is zeer gunstig gelegen ten opzichte van internationale vliegvelden zoals Düsseldorf, Eindhoven, Maastricht en Aken – ideaal voor paardentransport.

Een perfecte combinatie van wooncomfort, paardensport en uitstekende bereikbaarheid!

Kortom een ideale kans voor de (semi)professionele paardenliefhebber!



Woonhuis

Begane grond:

De ruime entreehal biedt toegang tot de woonkeuken en de meterkast. Tevens bevindt zich hier een vaste trap naar de eerste verdieping. De hal is voorzien van een tegelvloer, stucwanden en een stucwerk plafond. De keuken en woonkamer die in open verbinding staan met elkaar zijn voorzien van een tegelvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. In deze woonkamer geniet u van een grote hoeveelheid lichtinval. De complete voorbereiding voor een sfeervolle haard is reeds aanwezig en gebruiksklaar. De keukeninrichting, in een overzichtelijke hoekopstelling, is van alle gemakken voorzien. Denk aan een spoelbak, een 5-pits gaskookplaat, vaatwasser, combioven/magnetron, koelkast en vriezer.

Via openslaande deuren in de keuken bereikt u het patioterras waar tevens een tuinhuisje staat met tegelvloer. Dit tuinhuisje is momenteel ingericht als een ontspannende wellnessruimte.

Op de begane grond vindt u ook een royale slaapkamer met een grote raampartij, die garant staat voor veel natuurlijk licht. De slaapkamer beschikt over een eigen en-suite badkamer, compleet met douche, ligbad, toilet en een wastafelmeubel met dubbele wastafel. Hierdoor is de woning levensloopbestendig. Vanuit de keuken is er tevens directe toegang tot het achterportaal.

Vanuit dit portaal is er toegang tot de toiletruimte en een loopdeur biedt toegang tot het erf. Het portaal is voorzien van een praktische wastafel.

1e verdieping:

Op de 1e verdieping treft u een ruime studio, die is ontstaan uit het samenvoegen van twee slaapkamers. Deze lichte, open ruimte is ingericht met een praktisch keukenblok voorzien van vaste kasten en een stijlvol werkblad, evenals een gecombineerd zit- en slaapgedeelte. Wilt u liever twee aparte slaapkamers? Deze ruimte kan zeer eenvoudig weer opgedeeld worden tot twee afzonderlijke slaapkamers.

Aanvullend vindt u op deze verdieping nog een verzorgde, aparte slaapkamer en een moderne badkamer, compleet met douche en toilet. Een luik biedt toegang tot de vliering waar de omvormer voor de zonnepanelen gesitueerd is.







Studio/appartement

Via een aparte trap aan de buitenzijde van de woning betreedt u een sfeervolle studio/appartement. Deze knusse en lichte ruimte bestaat uit een woon-/slaapkamer met een stijlvolle laminaatvloer, een praktische keuken en een badkamer.

De woon-/slaapruimte profiteert van een dakkapel en een dakvenster, die zorgen voor volop daglicht en een prettige ventilatie. De praktische keuken is uitgerust met een spoelbak, kookplaat, koelkast en voldoende kastruimte. Vanuit de keuken is er toegang tot de badkamer. Deze is ingericht met een douche, wastafel met meubel en een toilet.

Deze studio biedt een ideale en efficiënte verblijfsruimte, perfect geschikt als woonruimte voor bijvoorbeeld groeps of personeel in de stal.



Garage

De vrijstaande garage is uitgerust met een carport/afhang aan de linkerzijde. De garage is opgetrokken uit metselwerk gevels met stalen spanten en een geïsoleerd dak. De garage is afgewerkt met een betonnen vloer en een houten balken plafond. Een schuifdeur aan de voor-en achterzijde zorgt voor toegang tot het erf. Er is een wasplaats aanwezig en een berging (voormalige zadelkamer) met een groepenkast. Een vaste trap biedt toegang tot de bergzolder, welke zorgt voor nog meer opbergruimte.

Dit multifunctionele gebouw biedt diverse mogelijkheden voor opslag, hobbyruimte of andere toepassingen.



Rijhal met stalgedeelte

De vrijstaande rijhal is opgetrokken uit betonelementen met een metselwerk profiel met stalen spanten en een golfplaten dak (asbestvrij). De rijhal is verder uitgerust met een binnenpiste, een ontvangstruimte en een stalgedeelte met in totaal 14 paardenboxen.

De ontvangstruimte is voorzien van een tegelvloer, stucwerk wanden en een systeemplafond. Er is een bar aanwezig met daarbij een keukentje. Het keukentje is uitgerust met een gootsteen, aansluitingen voor elektra en de wasapparatuur en de boiler (Daalderop). Ook zijn er 2 toiletruimtes en een doucheruimte aanwezig. Deze zijn geheel betegeld. Vanuit de ontvangstruimte is er een fraai uitzicht op de binnenpiste. Een loopdeur zorgt voor toegang tot het stalgedeelte en de rijhal.

Links van de ontvangstruimte is een stallingsruimte voor bijvoorbeeld een trailer of vrachtwagen gesitueerd. Speciaal hiervoor zijn er extra hoge schuifdeuren van ca. 4 mtr. hoog aanwezig. De ruimte is momenteel ingericht met 4/5 extra paardenboxen. Deze boxen zijn voorzien van deels kunststof/ deels gegalvaniseerde voorwanden met schuifdeuren.

De zadelkamer is afgewerkt met een betonnen vloer, metselwerk wanden en een panelen plafond.

Het stalgedeelte aan de linkerzijde is uitgerust met 10 paardenboxen. Deze boxen zijn voorzien van deels kunststof / deels gegalvaniseerde voor- en tussenwanden met schuifdeuren. De achterwanden zijn uitgevoerd in beton.

De naastgelegen binnenpiste, met afmetingen van ca. 20mtr. x 40mtr., biedt dankzij een zandbodem en een stijlvolle houten bakrand ideale omstandigheden voor trainingen of wedstrijden. Het gebruik van beregeningsslangen zorgt voor een optimaal klimaat. Een lichtstraat in de nok zorgt voor veel natuurlijke lichtinval. Ook is er open nok ventilatie aanwezig. De raampartijen aan de zijgevel zijn geblindeerd.

Een schuifdeur in de achtergevel zorgt voor toegang tot het erf.





Overige faciliteiten

Het erf is verder ingericht met diverse paddocks, weiland en een mestvaalt.

De 3 zand paddocks zijn omheind met houten palen en lint.

De gras paddock heeft een houten omheining met gaashekwerk. hier vindt u tevens enkele fruitbomen die kleur en sfeer geven aan de omgeving.

Het weiland is omheind met houten palen met lint en gaashekwerk.

Het erf is geheel beklinterd en afsluitbaar met een hek.

Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.







Bijzonderheden

- Het woonhuis is aangesloten op gas, water, elektra en riolering.
- Er is nog geen glasvezelaansluiting, wel al in de straat aanwezig.
- Het woonhuis is voorzien van dakisolatie.
- Alle raampartijen zijn voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing, rolluiken en horren.
- Op het woonhuis zijn 16 zonnepanelen gesitueerd.
- De rijhal is gebouwd in 2013.
- De rijhal beschikt over een eigen elektriciteitsmeter.
- De garage en het woonhuis zijn voorzien van krachtstroom.
- In de rijhal is energiezuinige verlichting (LED) aanwezig.
- Op het geheel rust de bestemming "gemengd ": aangewezen gronden bestemd voor agrarisch grondgebruik in de vorm van een productiegerichte paardenhouderij, gebruiksgespecialiseerde paardenhouderij en manege.
- Er is een milieuvergunning aanwezig voor het houden van 10 volwassen paarden, 8 volwassen pony's en 4 pony's in opfok.
- De locatie beschikt over een vergunning wet natuurbescherming.
- Aan het einde van de weg is er toegang tot het bos, welke eindeloze uitrijmogelijkheden biedt met diverse ruiterroutes.
- Dichtbij de steden Roermond en Weert gelegen en nabij diverse uitvalswegen.
- De locatie is zeer gunstig gelegen ten opzichte van diverse vliegvelden zoals Düsseldorf, Eindhoven, Maastricht en Aken. Deze vliegvelden zijn ideaal voor paardentransport.

Plattegronden

Overzicht woonhuis begane grond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden

Overzicht woonhuis 1e verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden

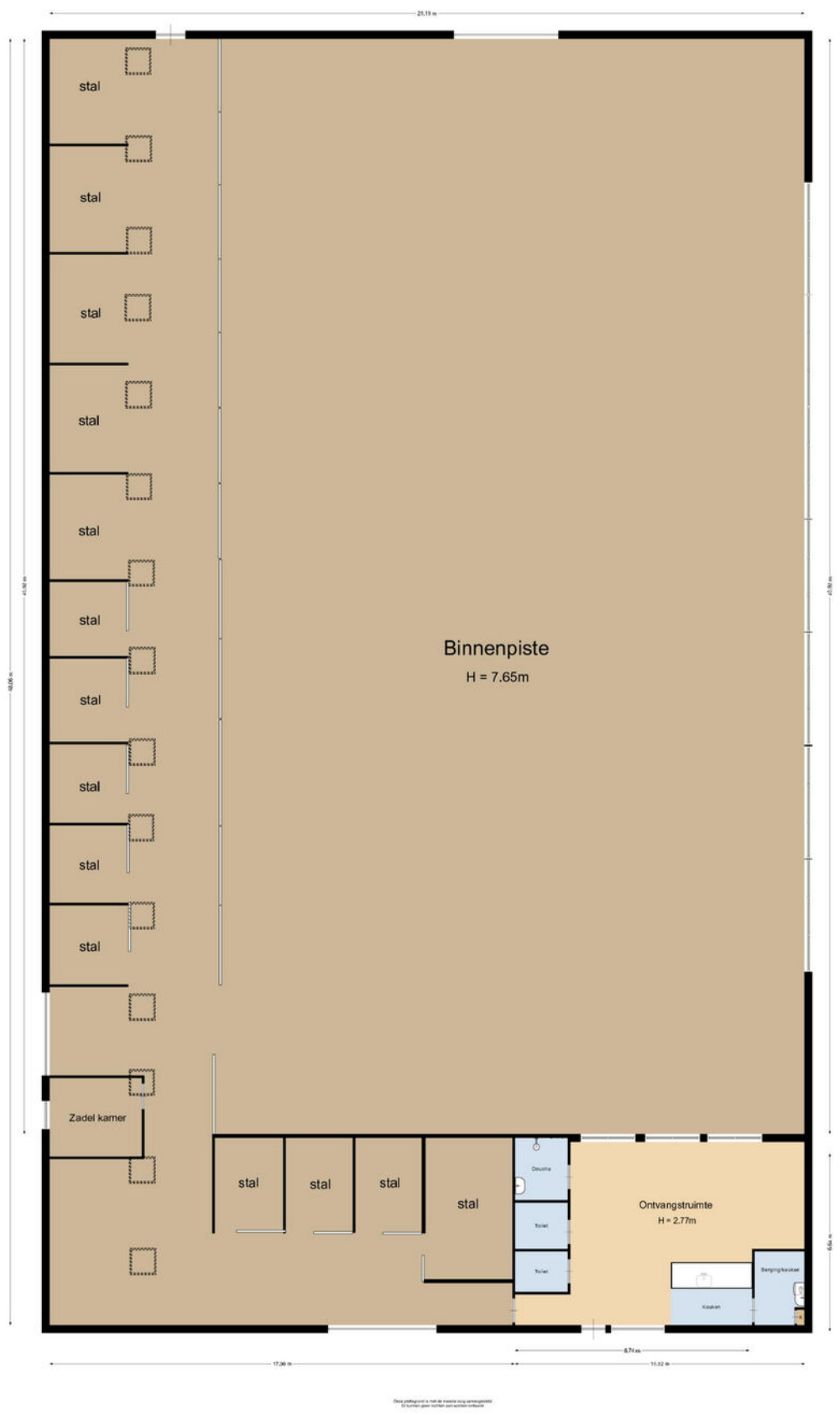
Overzicht garage



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

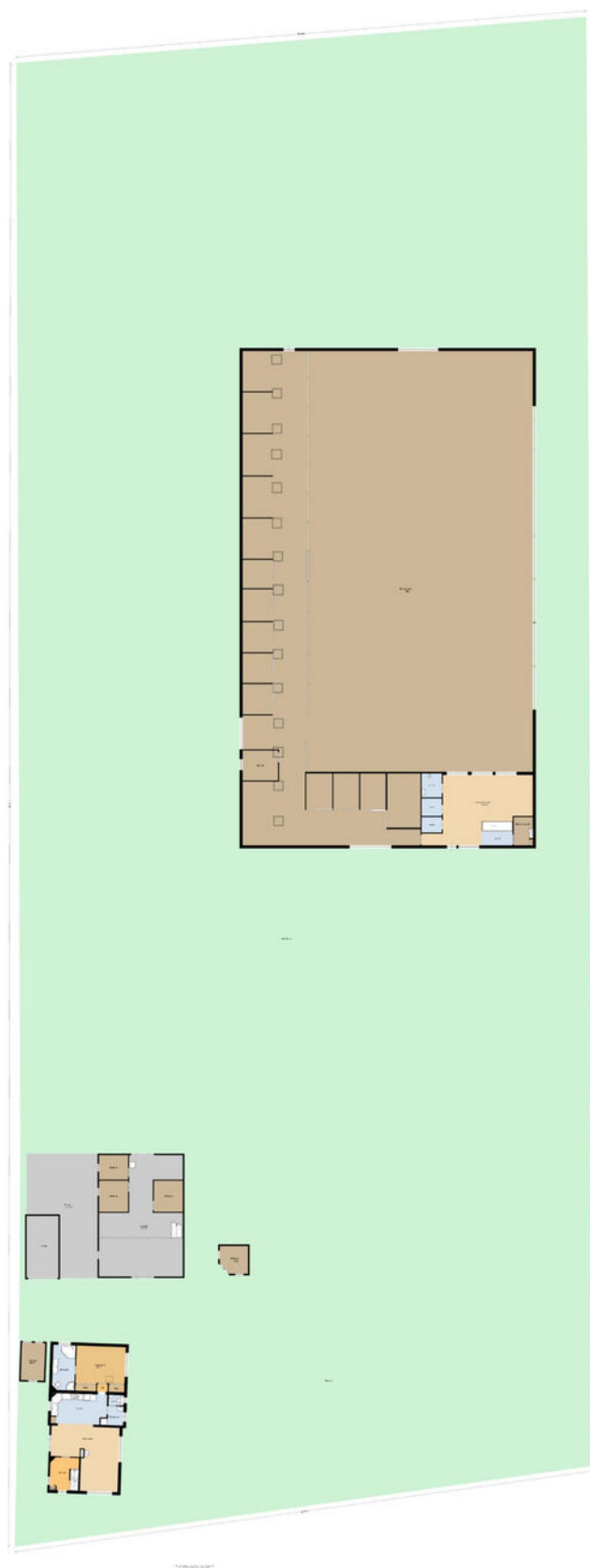
Plattegronden

Overzicht rijhal met stalgedeelte, binnenpiste en ontvangstruimte

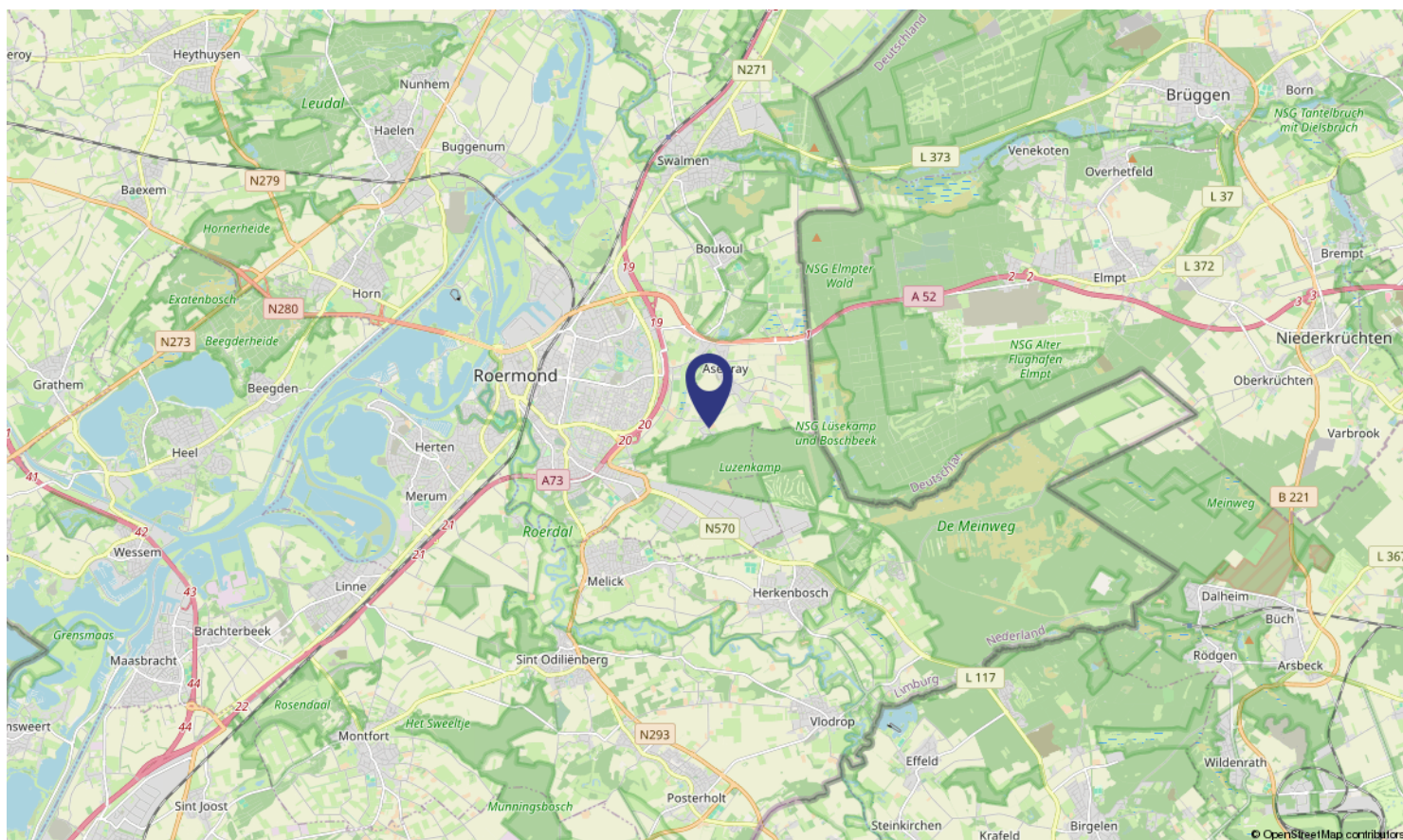
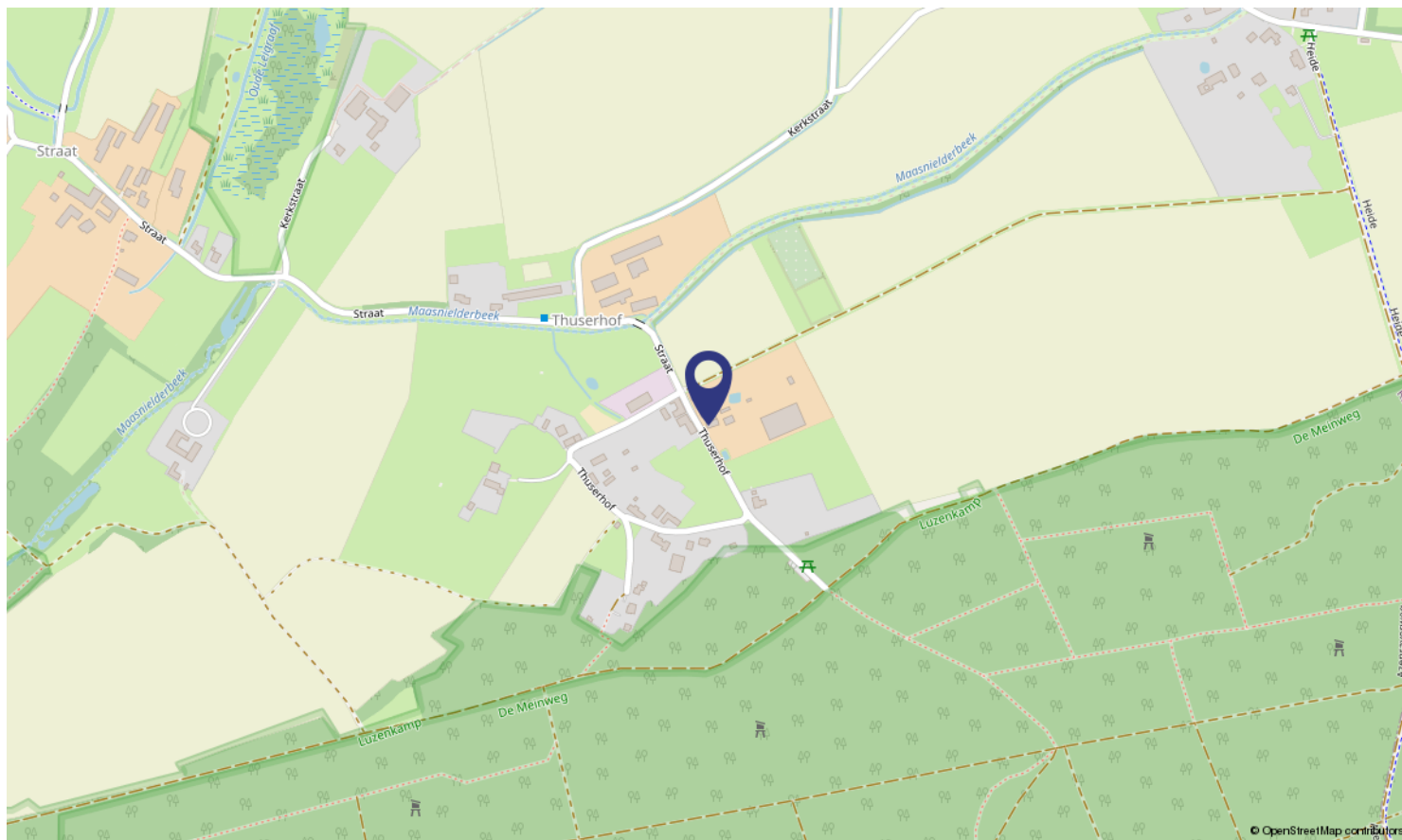


Plattegronden

Overzicht gehele situatie

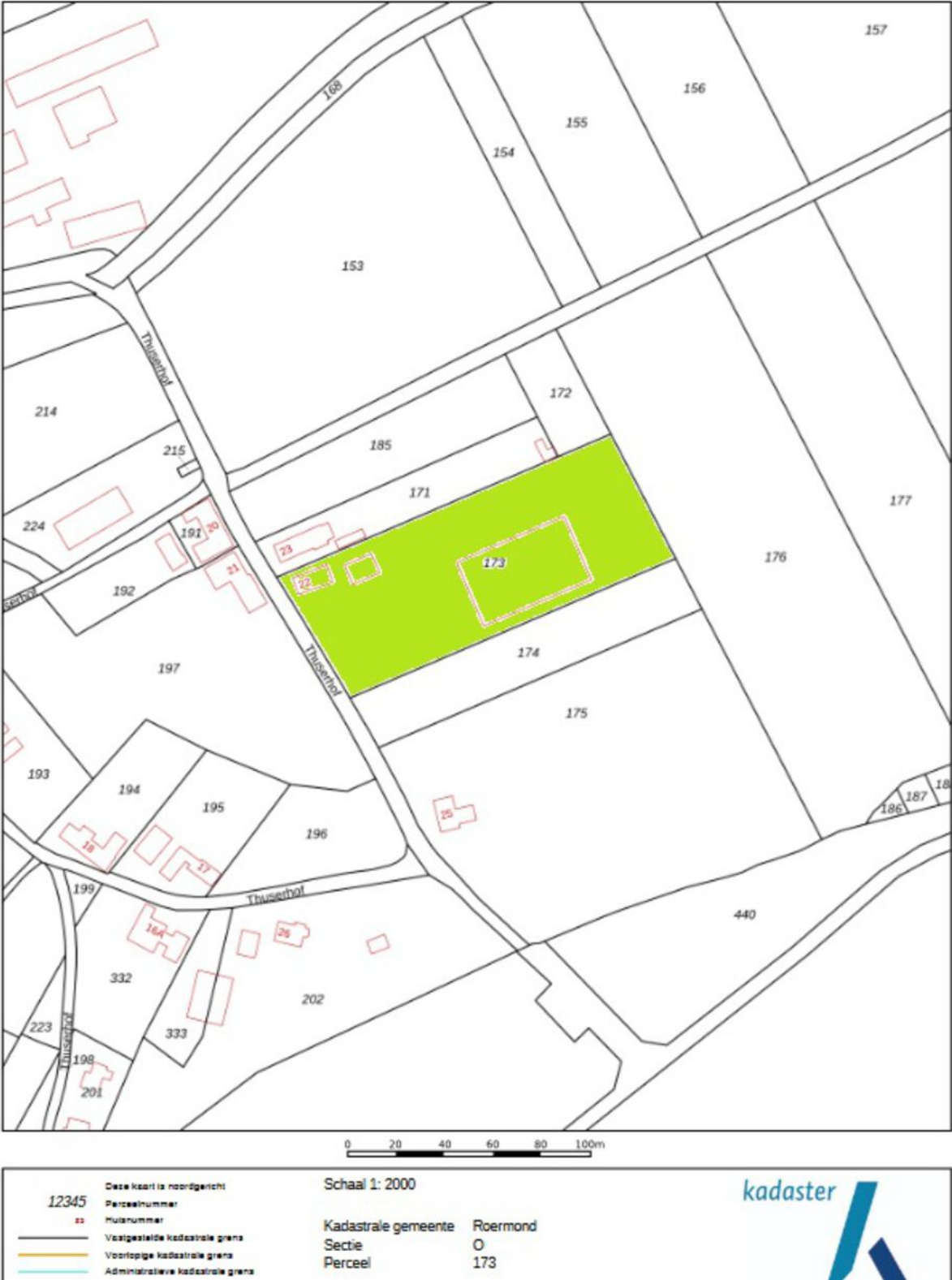


Omgevingskaarten



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



Enkele belangrijke aspecten

1. PLATTEGRONDEN

De hiervoor vermelde beschrijving en bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan.

2. TEKENINGEN

Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden.

3. ONDERZOEKSPlicht

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

4. VRAGENLIJST & LIJST VAN ZAKEN

In ons dossier is een door onze opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig, alsmede een lijst van zaken, welke achterblijven in de woning. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze lijsten ter inzage krijgen.

5. BEZICHTING

Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Wij zouden het op prijs stellen als u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren.

6. KOOPOVEREENKOMST

Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

7. BANKGARANTIE

Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud / en bij geen voorbehoud uiterlijk 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of onze hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.

8. AANSPRAKELIJKHEID

Vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig en met de grootste zorg samengesteld. Van Santvoort Makelaars b.v. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens. Deze informatie wordt vrijblijvend verstrekt aan meerdere partijen en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandeling. Wij behouden ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een eventuele transactie.

9. AANBOD

Zie ook ons totale aanbod op www.vansantvoort.nl.

10. HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN

Van Santvoort Makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheken en verzekeringen samen met "Intersant", een financiële dienstverlener gevestigd te Eindhoven. Als onafhankelijk intermediair treden zij op voor de meeste grote banken en verzekeraars. Intersant staat garant voor een oprecht, weloverwogen en gefundeerd advies voor uw totale financiële planning. Laat u eens vrijblijvend adviseren door één van de adviseurs en zie ook hoe zij voor u geld besparen bij het sluiten van een hypotheek en verzekering. Intersant is gevestigd aan Torenallee 65, 5617 BB te Eindhoven. Telefonisch bereikbaar op nummer 040-7111208. Meer informatie vindt u op www.intersant.nl.

maak
kennis
met het
team

Monique van Beek
Assistent makelaar
[ARMT®]



Sandra Adriaans
Commercieel medewerker
binnendienst



Annelou de Man
Marketing specialist



MAKELAAR AAN HET WOORD

"Bij Van Santvoort Landelijk Wonen werken we met een unieke driehoek. Met makelaars, adviseurs en architecten in één team begeleiden we aan- en verkooptrajecten. Al jarenlang zijn we actief in de hippische sector. We weten wat er speelt en zijn als eerste op de hoogte van nieuw aanbod."

DIRK VAN SANTVOORT,
Makelaar van Santvoort Landelijk Wonen

Aantekeningen

[illegible]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Heeft u interesse?
**neem dan
contact op**

Scan de QR-code
& volg ons!



Facebook



Instagram

van Santvoort Landelijk Wonen

Paterslaan 2a

5701 NZ Helmond

+31 (0)492 52 5552

info@vansantvoort.nl

Méér interessant aanbod vindt u op [vansantvoort.nl](https://www.vansantvoort.nl)