

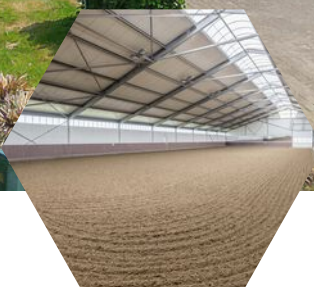
NU IN DE VERKOOP

Lutterstraat 6 Lithoijen



dromen mag

Welkom thuis!





te koop
Lutterstraat 6
Lithoijen




Vraagprijs
€ 1.895.000,-
k.k.

Locatie

Plaats: Lithoijen
Straat: Lutterstraat 6

Bouw

Soort woning: Eengezinswoning
Type woning: Vrijstaande woning
Bouwjaar: 1999

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 224 m²
Perceeloppervlakte: ca. 30.000 m²
Woning inhoud: 1225 m³

Indeling

Aantal kamers: 7
Aantal slaapkamers: 5
Verdiepingen: 4

Energie

Energie label:

 A++++

Bestemming

Agrarisch/pension
Stallen: 35
Rijbanen: Binnen- en buitenpiste
Faciliteiten: Stapmolen, longercirkel, paddocks en weiland

Verkopers aan het woord:

"Wij hebben jarenlang volop genoten van deze heerlijke rustige plek en het fraaie vrije uitzicht!

Alles is door ons zelf gebouwd met oog voor detail en kwaliteit. Tijdens de bouw hebben we ervoor gezorgd dat er in het bedrijf goede en korte looplijnen zijn, hiervan hebben we al heel veel profijt gehad!"





Complete accommodatie!

Complete en compacte hippische accommodatie gelegen op een fraaie locatie met vrij uitzicht over de landerijen!

Een prachtige, complete hippische accommodatie geschikt voor pension, training- of africhting met volop mogelijkheden voor de (semi)professionele paardenliefhebber!

Deze prachtige, complete en goed onderhouden hippische accommodatie biedt volop mogelijkheden door de aanwezigheid van o.a. een vrijstaande woning met volop leefruimte en mogelijkheden.

Het bedrijfsgeboude, gebouwd en ingericht met oog voor detail en kwaliteit bestaat uit een vrijstaande rijhal met 28 paardenstallen, een ontvangstruimte/kantine en een vrijstaande schuur met stalgedeelte met nog eens 7 paardenboxen.

Een binnen- en buitenpiste, een overdekte stapmolen, een overdekte longercirkel, diverse paddocks en weiland maken het hippische plaatje compleet!

Dit alles is gelegen op een rustige locatie in het rustige dorpje Lithoijen, met een fraai vrij uitzicht op de landerijen. In het dorp zelf vindt u een basisschool, enkele lokale winkels en horecagelegenheden, evenals sport- en recreatiefaciliteiten die zorgen voor een levendige gemeenschap. De plaatsen Oss en 's-Hertogenbosch zijn goed bereikbaar middels de nabijgelegen snelweg A59.



Woonhuis



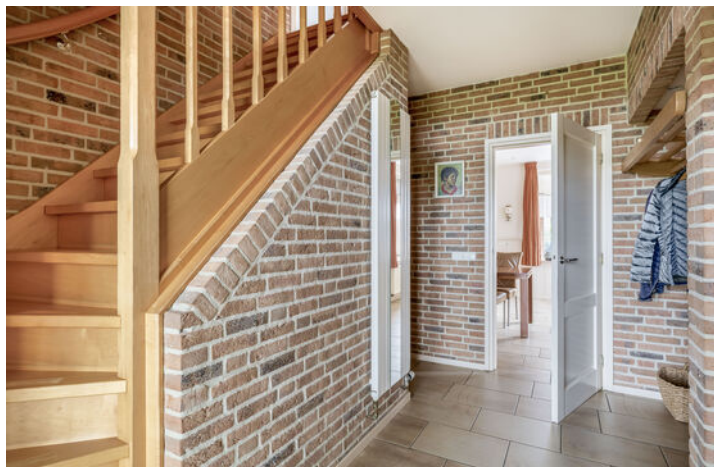
Ontdek deze vrijstaande woning met volop woonruimte en mogelijkheden. Op de begane is de woning o.a. ingericht met een royale woonkamer, een leefkeuken, een kantoorruimte en een praktische bijkeuken. De eerste verdieping verrast met maar liefst vijf comfortabele slaapkamers en een ruime badkamer. Een uniek kenmerk van deze woning is de volledig onderkelderde begane grond, die tal van extra mogelijkheden biedt: denk hierbij aan extra opslagruimte, een hobbyruimte of wellicht een sportruimte.

De entreehal met tegelvloer en schoon metselwerk wanden biedt toegang tot de diverse vertrekken op de begane grond.

De woonkamer vormt het hart van het huis en is voorzien van een tegelvloer en stucwerk wanden en plafond. Grote raampartijen zorgen voor volop natuurlijke lichtinval, terwijl een sfeervolle schouw met open haard – geschikt voor zowel gas als hout – extra charme en warmte toevoegt aan de ruimte.

De ruime leefkeuken in een praktische hoekopstelling is uitgerust met een inductiekookplaat, oven, spoelbak, magnetron, vaatwasser en een koelkast.

Houten lambrisering aan de wanden draagt bij aan de warme uitstraling van deze kwaliteitskeuken.







Naast de keuken is de kantoorruimte gelegen, perfect als thuiswerkplek.

De handige bijkeuken, grotendeels betegeld, biedt plaats aan een spoelbak, de aansluitingen voor uw wasapparatuur en de CV-combiketel (Nefit). Een vaste kast met schuifdeuren zorgt voor extra opbergruimte. De toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet.

De volledig onderkelderde begane grond biedt een veelzijdige indeling. Deze riante ruimte is opgedeeld in een praktische provisieruimte met handige schappen, twee trapkasten, een ruime berging, twee hobbyruimtes en een aparte opslag- of archiefruimte. Kortom een ruimte met volop mogelijkheden!

Dankzij de aanwezige verwarming is deze multifunctionele kelder ook in koudere maanden een aangename en functionele leef- of opslagruimte.



Op de eerste verdieping treft u een lichte, royale overloop die toegang biedt tot maar liefst vijf comfortabele slaapkamers en een ruime badkamer. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met laminaat en gestucte wanden. Een praktische inbouwkast en een vaste kast met schuifdeuren zorgt op drie slaapkamers voor extra opbergruimte.

Via één van de slaapkamers is de zolderruimte bereikbaar, ideaal voor extra opslag.





De volledig betegelde, royale badkamer is uitgerust met een ligbad, dubbele wastafel met meubel, een ruime douche en een designradiator. Een dakvenster zorgt voor natuurlijke lichtinval.

De separate toiletruimte is deels betegeld.



Bijgebouw

Het naastgelegen bijgebouw (voormalig woongedeelte) biedt tal van mogelijkheden. Zo beschikt het over woonkamer met keuken voorzien van een eenvoudig keukenblok, een slaapkamer, een toilet en een douche. Voor de aansluiting van nutsvoorzieningen is er een eigen groepenkast, gasmeter, krachtstroom en de aansluiting voor een aggregaat, waardoor dit pand volledig zelfstandig functioneel is.

Daarnaast biedt de inpandige garage met openslaande deuren extra opslagruimte. Door deze kenmerken is het bijgebouw bij uitstek geschikt voor het realiseren van bijvoorbeeld een mantelzorgwoning of groomverblijf.



Hippische accommodatie

Deze complete en goed onderhouden hippische accommodatie is gebouwd en ingericht met oog voor detail en kwaliteit. De locatie bestaat o.a. uit een vrijstaande rijhal met een royale binnenpiste (ca. 20x60mtr.). Het bijbehorende stalgedeelte beschikt over 28 paardenboxen. Een vrijstaande schuur met stalgedeelte met nog eens 7 paardenboxen.

Verder omvat het complex een sfeervolle ontvangstruimte/kantine, perfect voor het verwelkomen van gasten of het organiseren van bijeenkomsten.

De verzorging van uw paarden verloopt vlot dankzij de goed uitgeruste wasplaatsen met solarium, aangevuld met functionele zadelkamers voor het opbergen van uw uitrusting.





De vrijstaande rijhal is opgetrokken uit duurzame betonelementen, afgewerkt in een stijlvol metselwerk profiel en voorzien van een geïsoleerd dak met sandwichpanelen.

Aan de voorzijde van de rijhal bevindt zich een ruime ontvangstruimte/kantine. Deze ruimte is afgewerkt met een tegelvloer en voorzien van een keukenblok met een vaatwasser, koelkast, magnetron en koffiezetapparaat. Grote ramen bieden een schitterend uitzicht op de binnenpiste. Boven deze ruimte, via een entresol, bestaat de mogelijkheid tot het realiseren van een comfortabel appartement of een stijlvolle groomverblijf.

Via een entreehal bereikt u niet alleen de ontvangstruimte, maar ook de toiletgroep met twee toiletten en een stookruimte waarin de opstelling voor de CV-ketel en een gootsteen aanwezig zijn. Vanuit deze hal is tevens het stalgedeelte bereikbaar.





Het stalgedeelte beschikt over in totaal 28 paardenboxen (circa 3,5x3 mtr), elk voorzien van deels kunststof /deels gegalvaniseerde voorwanden met draaibare deuren en een contactluik. Tevens zijn er vier wasplaatsen met zowel warm- als koudwatervoorziening, alsmede een solarium aanwezig. Drie zadelkamers completeren het aanbod. Een roldeur in de achtergevel zorgt voor toegang.



De binnenpiste met een afmeting van circa 20 x 60 meter, kenmerkt zich door een eb/vloedbodem en een kunststof bakrand voor een authentieke uitstraling.

Extra faciliteiten zoals een spiegelwand en uitgebreide verlichting, samen met een lichtkoepel in de nok die garant staat voor veel lichtinval.

De toegang tot het erf wordt eenvoudig gerealiseerd via een elektrisch bedienbare roldeur in de achtergevel.

Aan de achterzijde is een ruimte voor fourage opslag. Deze opslagruimte is voorzien van zuurvrij asfalt met betonnen wanden. Schuifdeuren zorgen voor toegang.





VRIJSTAANDE SCHUUR MET STALGEDEELTE

De schuur is opgetrokken uit damwand gevels met stalen spanten en een golfplaten dak. De schuur bestaat uit 2 delen, opslagruimte en een stalgedeelte.

Het aanpandige stalgedeelte is ingericht met 7 paardenboxen. Deze boxen zijn voorzien van deels kunststof / deels gegalvaniseerde voorwanden en een draaibare deur. Ook is er een wasplaats en een zadelkamer/berging aanwezig. Schuifdeuren zorgen voor toegang.



VRIJSTAANDE SCHUUR

Op het perceel is rechts vooraan is nog een derde schuur gelegen. Deze schuur dient gesloopt te worden. Hiervoor in de plaats mag nog een bijgebouw (met mogelijkheid tot realisatie van ca. 30 extra paardenboxen) van ca. 1.000 m² teruggebouwd worden.

Overige faciliteiten



Naast de stallen en binnenpiste biedt deze locatie tevens alle verdere benodigde faciliteiten voor het houden van paarden, een buitenpiste, een overdekte stapmolen, een overdekte longercirkel, een mestvaalt, paddocks en weiland.

De buitenpiste, met een oppervlak van ca. 20 x 60 meter, is voorzien van een eb/vloedbodem die uitstekende drainage en een stabiele ondergrond garandeert. De stevige houten omheining en de aanwezige verlichting zorgen voor zowel een veilige als sfeervolle ervaring, ongeacht het tijdstip van de training.

De overdekte stapmolen (De Molenkoning) is geschikt voor zes paarden. De bodem, afgewerkt in een honinggraatpatroon met zand, biedt optimale grip en comfort. Tevens is er een dakgoot en een beregeningsinstallatie aanwezig.

De overdekte longercirkel, eveneens met een zandbodem, is omheind met kunststof wanden met windbreekgaas. De extra beregeningsinstallatie maakt het mogelijk om ook hier de ideale omstandigheden voor longeertrainingen te creëren.

Verder kent de locatie 15 paddocks met een zandbodem en een robuuste houten omheining, compleet met drainage. Dit garandeert een droge en veilige omgeving voor uw paarden.

Het ruime weiland is netjes omheind met houten palen en lint en voorzien van drinkbakken.

Tot slot is er een mestvaalt aanwezig, ontworpen met een vloeistofdichte vloer en wanden, wat zorgt voor een efficiënte en hygiënische afvoer van mest.









BIJZONDERHEDEN:

- Het geheel is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.
- Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
- De begane grond en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.
- De woning is geheel onderkelderd.
- Alle raampartijen van het woonhuis zijn aan de zonzijde voorzien van screens.
- De Velux dakramen zijn voorzien horren en rolluiken.
- In het woonhuis is een centraal stofzuigersysteem aanwezig.
- Er is een boomgaard met fruitbomen zoals peren-, pruimen- en kersenbomen aanwezig op het perceel.
- Bereikbaar middels 2 aparte opritten.
- Het erf is afsluitbaar middels elektrische poorten.
- Op het geheel rust de bestemming "agrarisch/pension".
- Aan de voorzijde van de rijhal is het toegestaan om een groomverblijf te realiseren. De voorbereidingen hiervoor zijn al getroffen.
- De schuur aan de rechterzijde dient gesloopt te worden. Hiervoor mag een bijgebouw van ca. 1.000 m² teruggebouwd worden.
- De verkopers hebben meegedaan met de LBV-regeling. Hierdoor is het niet toegestaan om de locatie als fokkerij te gebruiken.
- Op de rijhal zijn ca. 466 zonnepanelen gesitueerd.
- De locatie wordt aangeboden met ca. 3 hectare perceeloppervlakte. De extra grond (restanten van perceelnummers 270 en 271) wordt optioneel aangeboden. Uitbreiding is dus mogelijk tot in totaal ca. 6 hectare.

Plattegrond woonhuis

Begane grond



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

Plattegrond woonhuis

1e verdieping



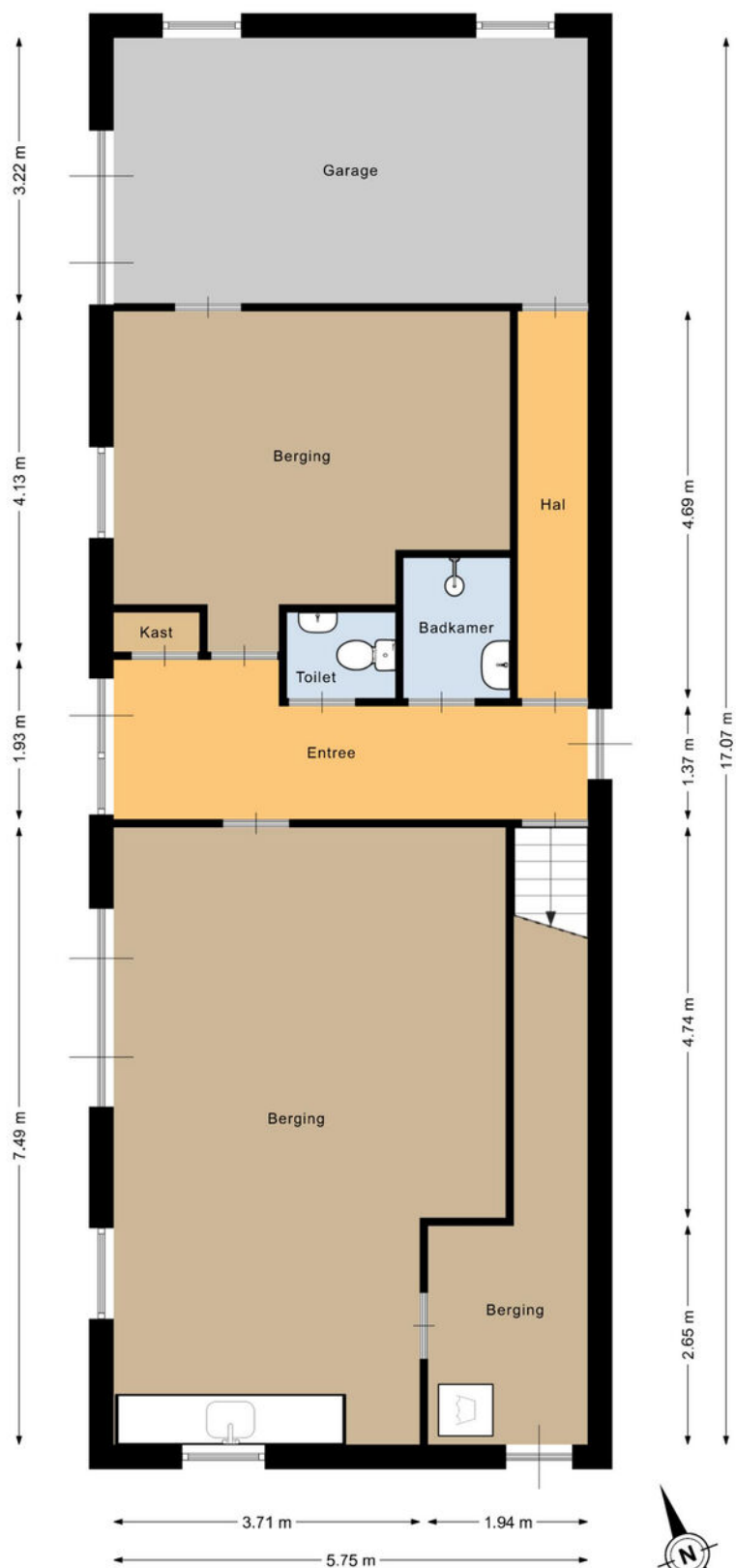
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond kelder



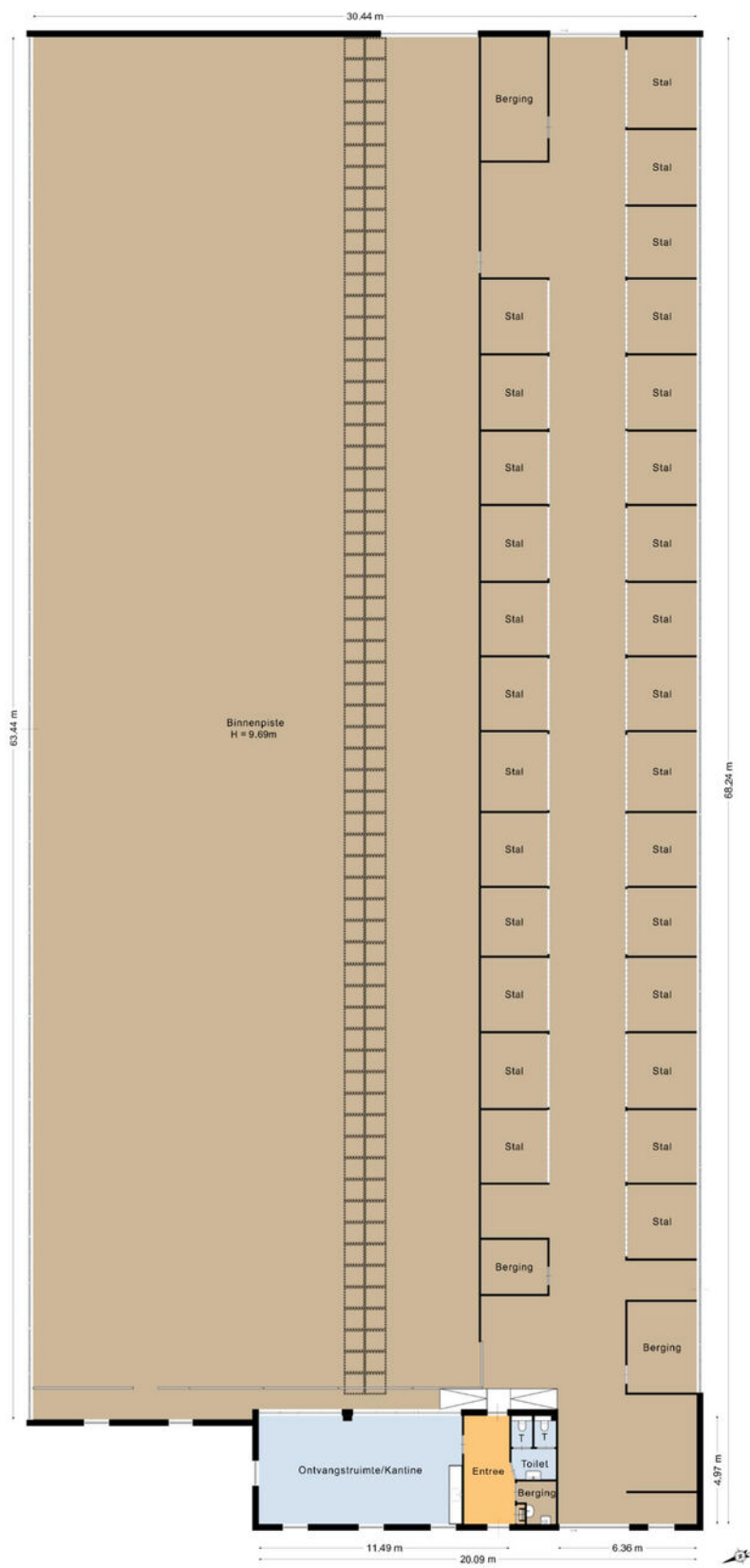
Plattegrond bijgebouw



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

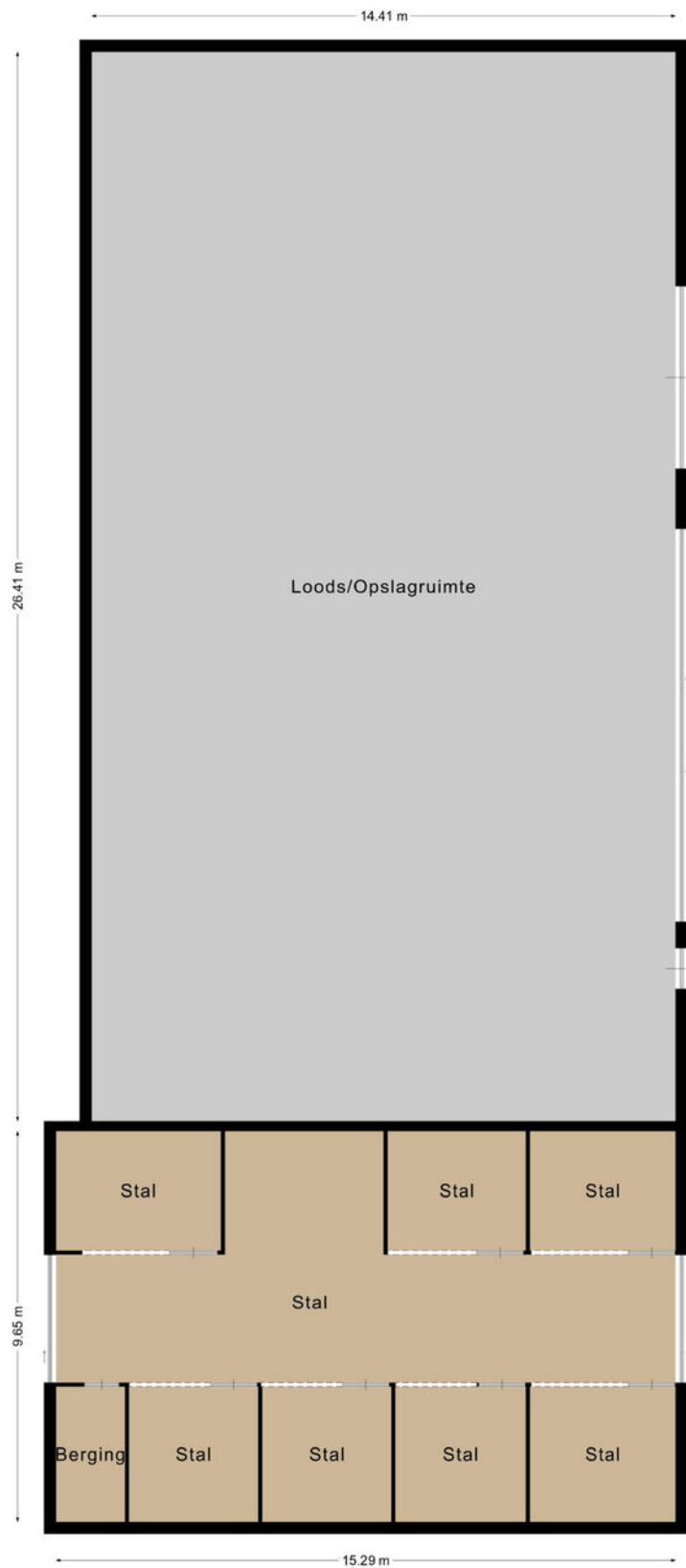


Plattegrond vrijstaande rijhal



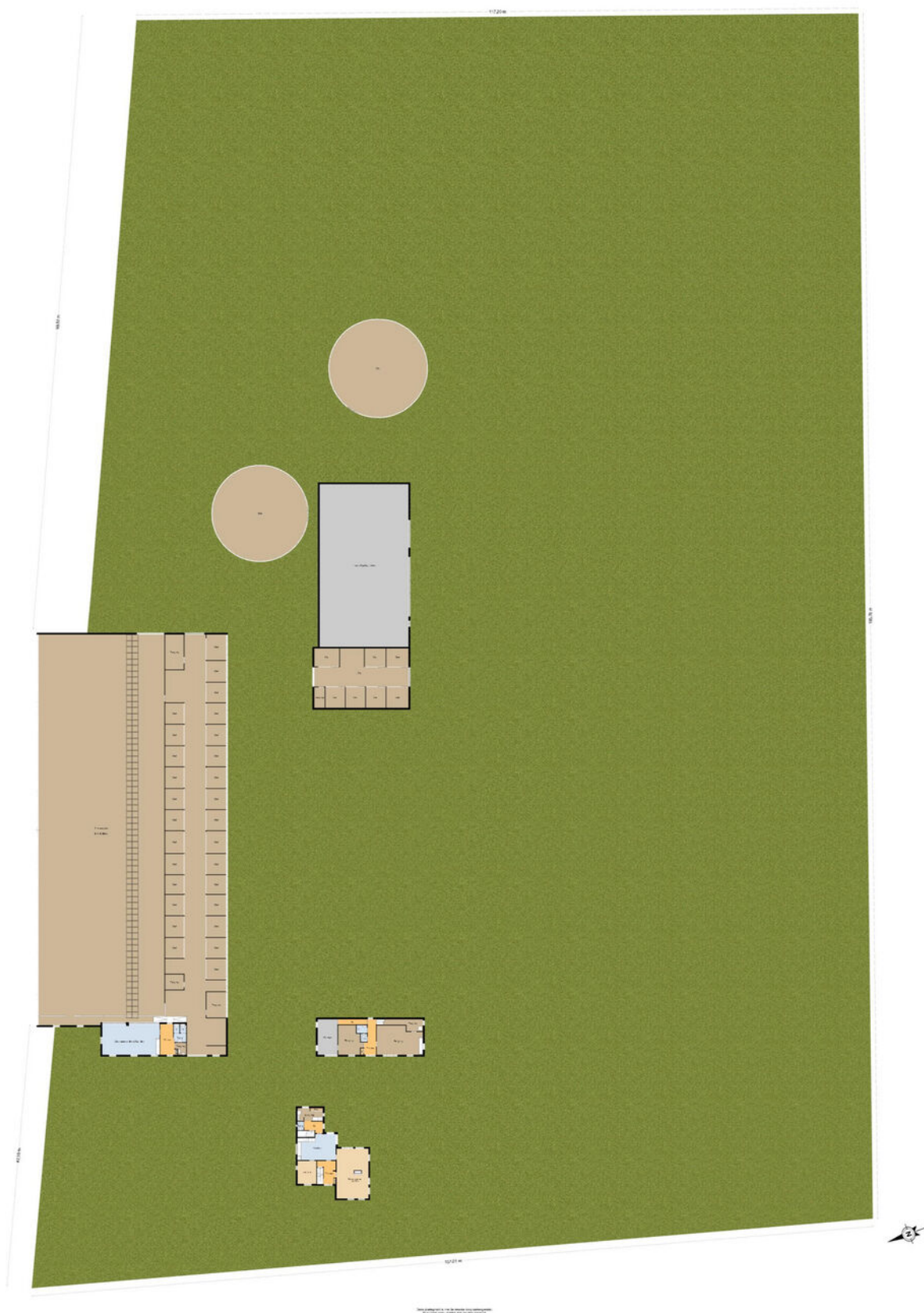
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond schuur met stalgedeelte

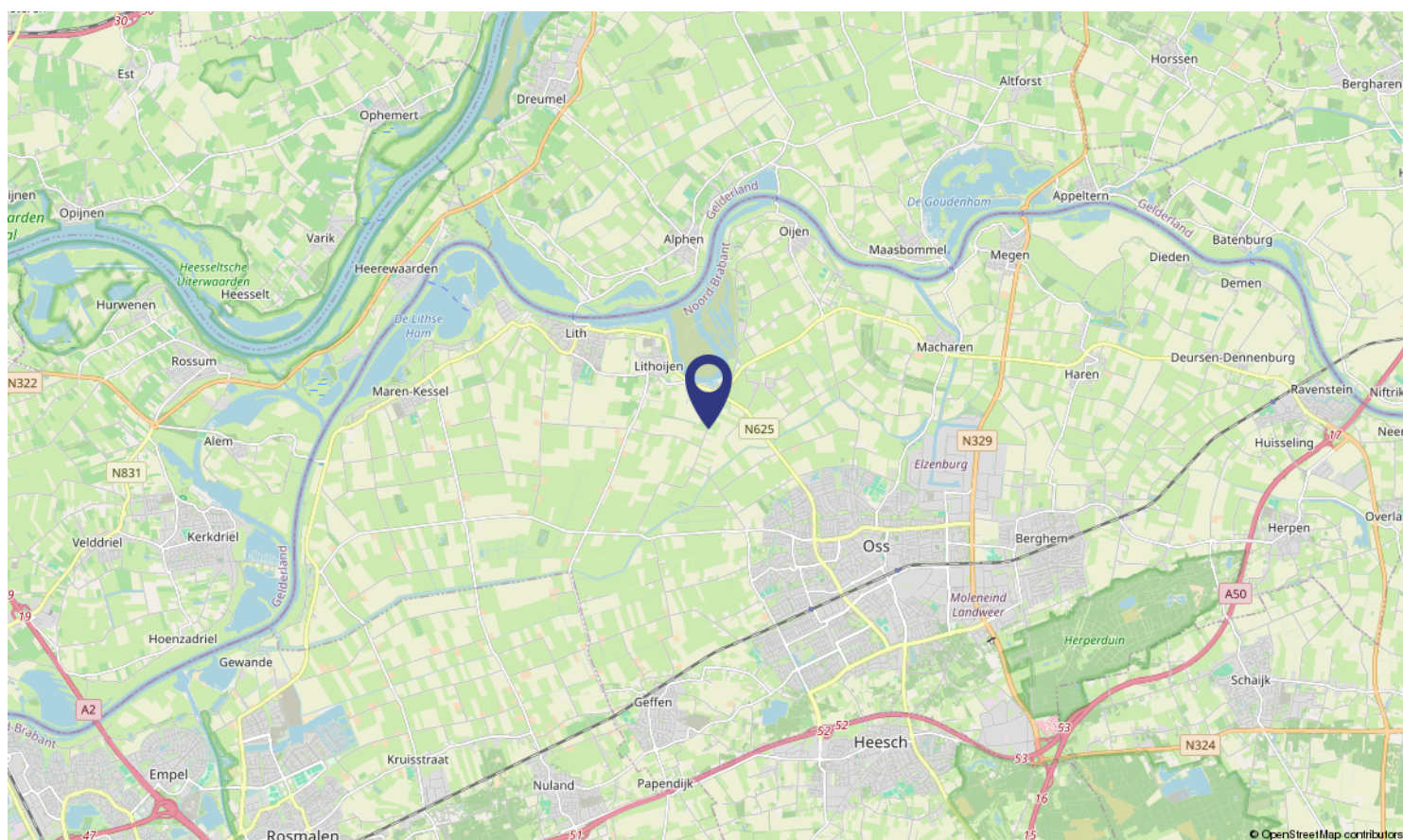
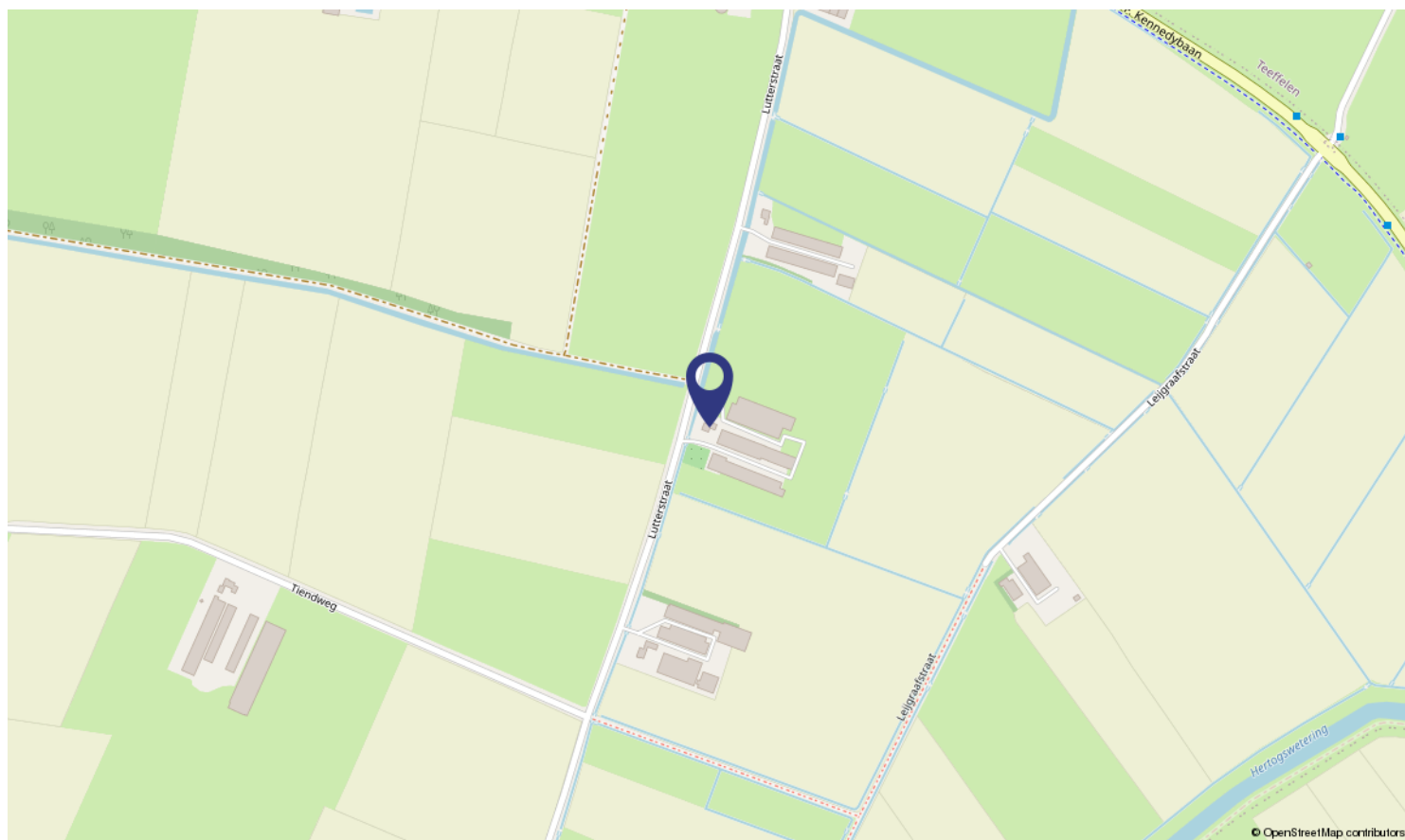


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond gehele situatie



Omgevingskaarten



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

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. ONDERZOEKSP LICHT

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. KOOPVEREENKOMST

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 hypotheeken 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.



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

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