



wilhelm
makelaars



**MEERVELDERWEG 72
UDEL**

Wilhelm Makelaars
gewoon beter



NVM



Meervelderweg 72 in Uddel

Midden op de Veluwe

Ruim vier hectare eigen grond, uitgebreide mogelijkheden voor paarden, veel natuur in de directe omgeving én een centrale ligging in Nederland maakt juist deze locatie bijzonder.

Kenmerken

Totale perceeloppervlakte	Ca. 40.932 m²
Totale woonoppervlakte	Ca. 187 m²
Totale woninginhoud	Ca. 667 m³
Gebouwgebonden buitenruimte	Ca. 3,4 m²
Externe bergruimte	Ca. 445 m²
BOUWJAAR	1930. Begin 2015 gerenoveerd.
KADASTRALE GEGEVENS	Apeldoorn, sectie A, nummer 3548 (420 m²). Apeldoorn, sectie A, nummer 3552 (900 m²). Apeldoorn, sectie A, nummer 3553 (2.400 m²). Apeldoorn, sectie A, nummer 3554 (17.120 m²). Apeldoorn, sectie A, nummer 3559 (5.100 m²). Apeldoorn, sectie A, nummer 3560 (4.600 m²). Apeldoorn, sectie A, nummer 4844 (10.045 m²). Apeldoorn, sectie A, nummer 7683 (347 m²).
ENERGIELABEL	Energie label C (geldig tot 11-08-2036).
KEUKEN	Open keuken met o.a. groot werk- en spoeliland, een royaal fornuis met drie ovens.
NUTSVOORZIENINGEN	Gas, water, elektra, riolering, glasvezelaansluiting en eigen waterbron.
SANITAIR	Begane grond: Toilet met fontein. Badkamer voorzien van douche, toilet en fontein. Verdieping: Badkamer 1 voorzien van ligbad, toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming. Badkamer 2 voorzien van wastafelmeubel, inloopdouche. Apart toilet met fontein.
VERWARMING	Centrale verwarming met combiketel (Nefit, 2014), gashaard, gedeeltelijk vloerverwarming.

Een buitenkans voor paardenliefhebbers op ruim vier hectare

Op een prachtige plek midden op de Veluwe ligt deze karaktervolle rietgedekte woonboerderij op ruim vier hectare eigen grond. Een bijzonder compleet paardenerf waar wonen, buitenleven en paarden op een vanzelfsprekende manier samenkomen.

Vanuit de woning loopt u zo het erf op en heeft u de paarden altijd dichtbij. Het terrein biedt volop ruimte voor weiden, tracks, meerdere groepen en verschillende vormen van paardenhuisvesting. Tegelijkertijd zijn er uitgebreide voorzieningen voor verzorging en training, meerdere schuren en schuilstallen én vergunningen om de accommodatie verder uit te breiden.

De boerderij uit 1930 is begin 2015 grotendeels gerenoveerd met behoud van haar landelijke karakter. Authentieke houten gebinten, een rieten kap en een fraaie vide gaan samen met lichte leefruimtes en modern wooncomfort.

Daarnaast beschikt de woning over een inpandig appartement met eigen entree, waardoor het geheel ook interessant is voor bijvoorbeeld inwoning, gasten of wonen en werken op één locatie.





Indeling

Begane grond

De royale woonkamer en open keuken vormen samen het hart van de boerderij. De zichtbare houten gebinten, hoge kap en vide geven de ruimte karakter, terwijl grote raampartijen en dakramen voor veel daglicht zorgen.



Bijzonderheden

Volgens het bestemmingsplan 'Agrarische Enclave' van de gemeente Apeldoorn heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch' en 'Archeologie'.

Voor de locatie is een omgevingsvergunning verleend voor het houden van 40 volwassen paarden van drie jaar en ouder.

Daarnaast is voor het houden van 40 volwassen paarden een vergunning verleend op grond van de Natuurbeschermingswet 1998.

Ook zijn vergunningen aanwezig voor een overdekte rijhal van circa 25 × 60 meter en een overdekte longeerbak van circa 17 × 17 meter.





Een transparante gashaard vormt een sfeervol middelpunt tussen de verschillende leefgedeelten.

Aan de tuinzijde zorgt een grote glazen pui voor een mooie verbinding met de beschutte privétuin.





De ruime keuken beschikt over een groot werk- en spoeleiland, een royaal fornuis met drie ovens.



Indeling

Eerste verdieping

Ruime overloop/vide met toegang tot o.a. drie slaapkamers. Daarnaast zijn er een tweede badkamer en een afzonderlijk toilet.

Verder bevinden zich op de begane grond een ruime entree, bijkeuken met was- en stookruimte, extra kamer en toilet.

Bij de renovatie begin 2015 zijn onder meer vloerverwarming en isolatie aangebracht. De woning is deels voorzien van dubbel glas. Verder zijn er meerdere dakramen nieuw geplaatst. Hierdoor profiteert de woning van extra veel natuurlijke lichtinval!





De hoofslaapkamer beschikt over een eigen ruime badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.





Indeling

Inpandig appartement

Onder hetzelfde dak bevindt zich een appartement met een eigen entree.

Het beschikt over een woon- en keukengedeelte, een aparte slaapkamer en een badkamer met douche en toilet.



Hiermee biedt de woning verschillende mogelijkheden, bijvoorbeeld voor familie, gasten, mantelzorg of een combinatie van wonen en werken, voor zover planologisch toegestaan.



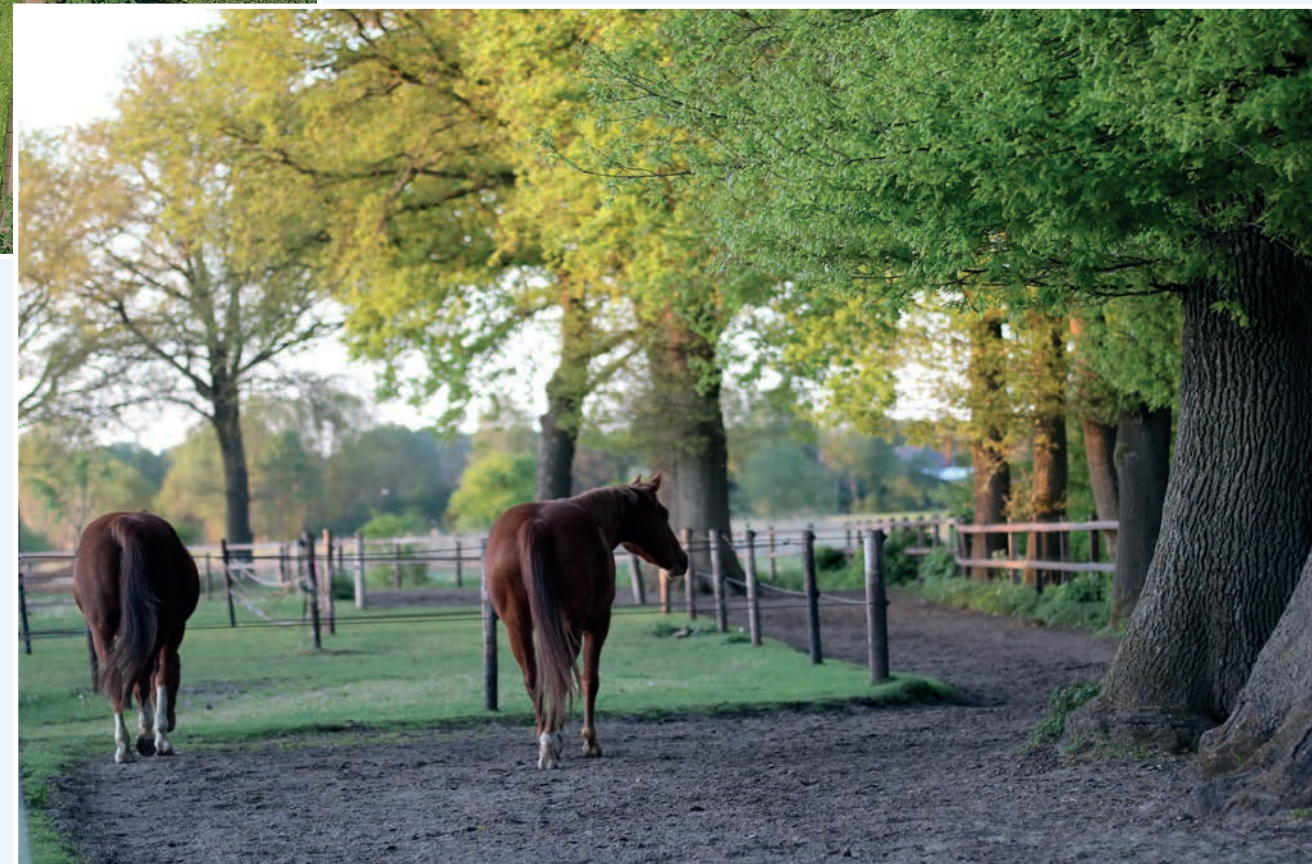
Indeling Terrein

*“Paardenhouderij met
ruimte en vrijheid”*

De ruim vier hectare rondom
de woning zijn door de jaren
heen met veel aandacht
ingericht voor paarden.



Lange paden en onderling verbonden tracks
nodigen uit tot beweging.
Hoogteverschillen, aangelegde heuvels, oude
bomen, weilanden en ruime schuilmogelijkheden
zorgen voor een afwisselende leefomgeving.





Het terrein kan in verschillende groepen worden verdeeld en biedt daardoor veel flexibiliteit. Of de voorkeur nu uitgaat naar een grote kudde, meerdere kleinere groepen, sportpaarden, fokkerij of een combinatie daarvan: de bestaande opzet biedt volop mogelijkheden.



Verspreid over het erf bevinden zich verharde voerplaatsen en ruime schuilplekken. De twee grote vijvers zijn toegankelijk voor mens en paard en geven het terrein een bijzonder karakter.



Het erf is momenteel vooral ingericht voor groepshuisvesting en veel bewegingsvrijheid. In het verleden waren daarnaast acht royale individuele uitloopstallen aanwezig. Daarmee zijn er ook mogelijkheden om opnieuw een combinatie van groeps- en individuele huisvesting te realiseren.

OMHEINING EN GROENE INPASSING

Het erf is rondom zorgvuldig omheind met houten hekwerk, gaas en twee stroomdraden. Het gaas loopt tot circa 1,50 meter boven het maaiveld en is daarnaast circa 30 centimeter ingegraven. Door voor gaas te kiezen zijn langs de onderzijde geen stroomdraden nodig die voortdurend vrij van begroeiing moeten worden gehouden.

Aan de buitenzijde van een groot deel van de omheining is een paardvriendelijke gemengde haag aangeplant. Deze kan zich verder ontwikkelen tot een natuurlijke, groene erfafscheiding en eventueel als vlechtheg worden onderhouden.



TRAINEN EN VERZORGEN

De huidige buitenrijbaan van circa 25 × 50 meter is voorzien van verlichting en een eb- en vloedbodem van Zorgdrager. Daarnaast is er een verlichte longeerbak van circa 17 × 17 meter, eveneens met een eb- en vloedbodem.

Voor de dagelijkse verzorging zijn onder meer binnen- en buitenpoetsplaatsen aanwezig, een binnenwasplaats met warm water en meerdere afgesloten zadelruimtes.

Ook is er een verwarmde verblijfsruimte met uitzicht op de paarden en een verwarmd toilet.



Een bijzonder pluspunt zijn de aanwezige vergunningen voor het vergroten en overkappen van de huidige rijbaan tot circa 25 × 60 meter en voor het overkappen van de longeerbak van circa 17 × 17 meter.

Daarmee kan in totaal bijna 1.800 m² aan overdekte trainingsruimte worden gerealiseerd.

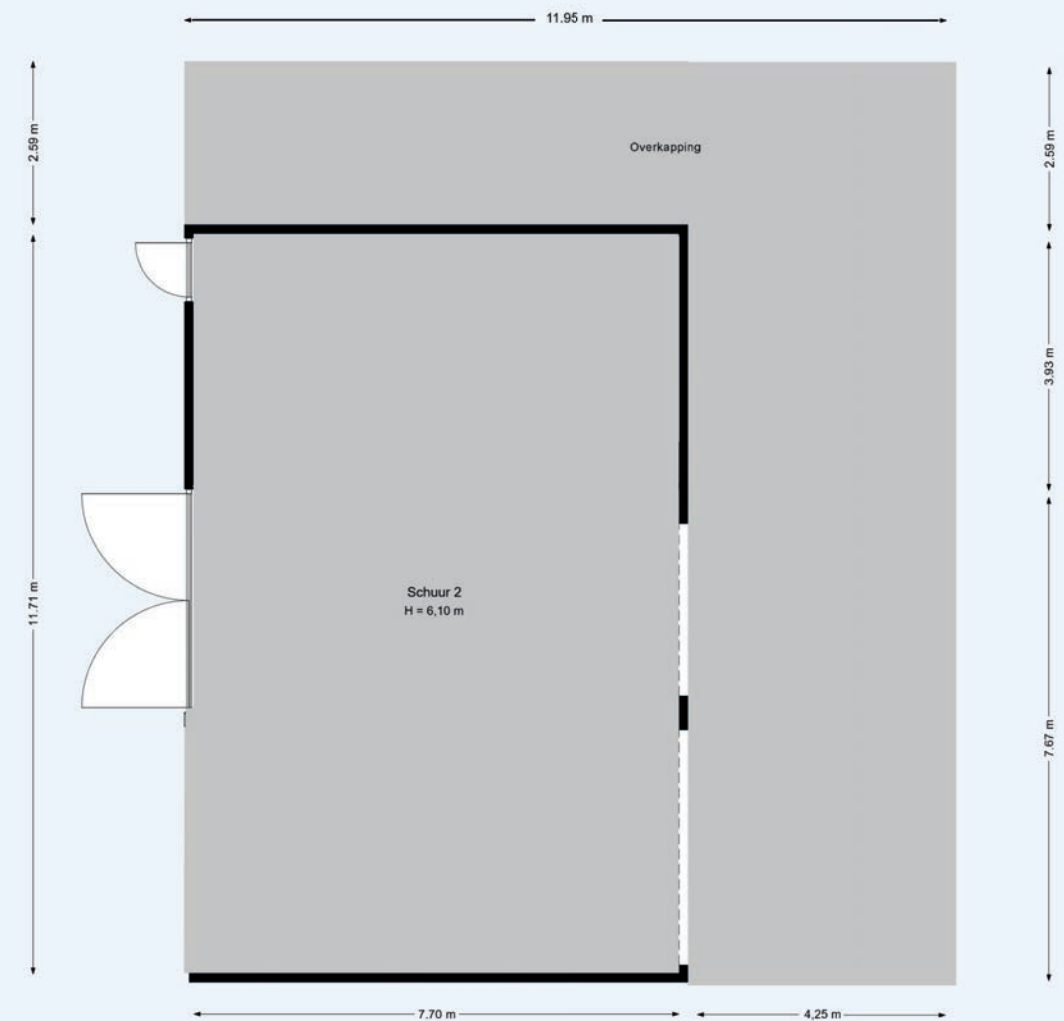
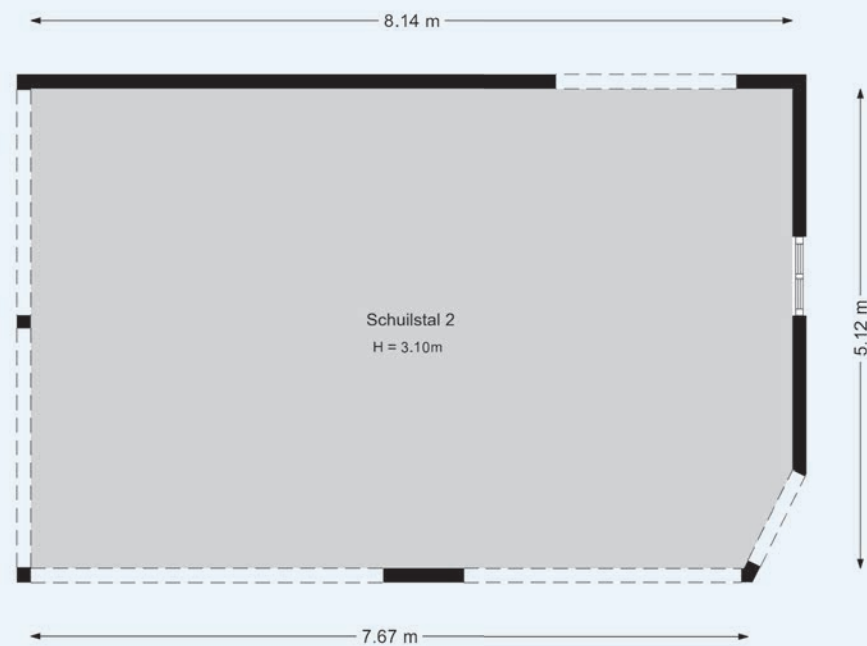
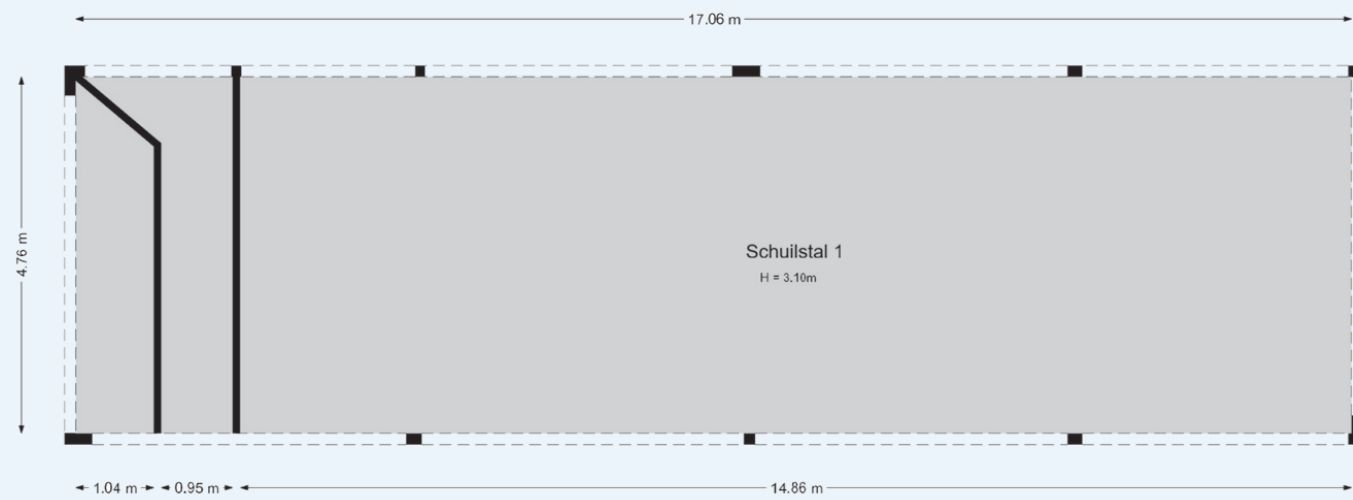
Plattegronden

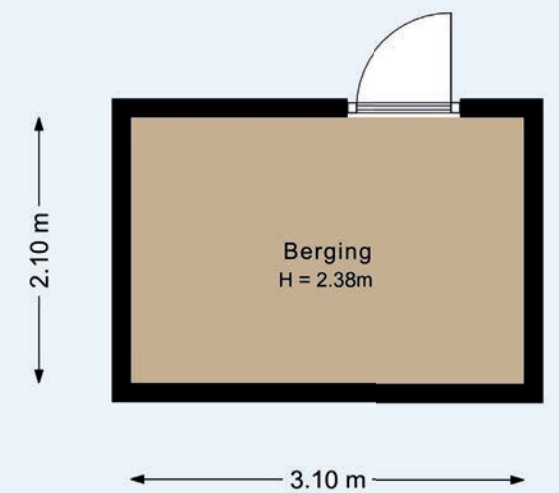
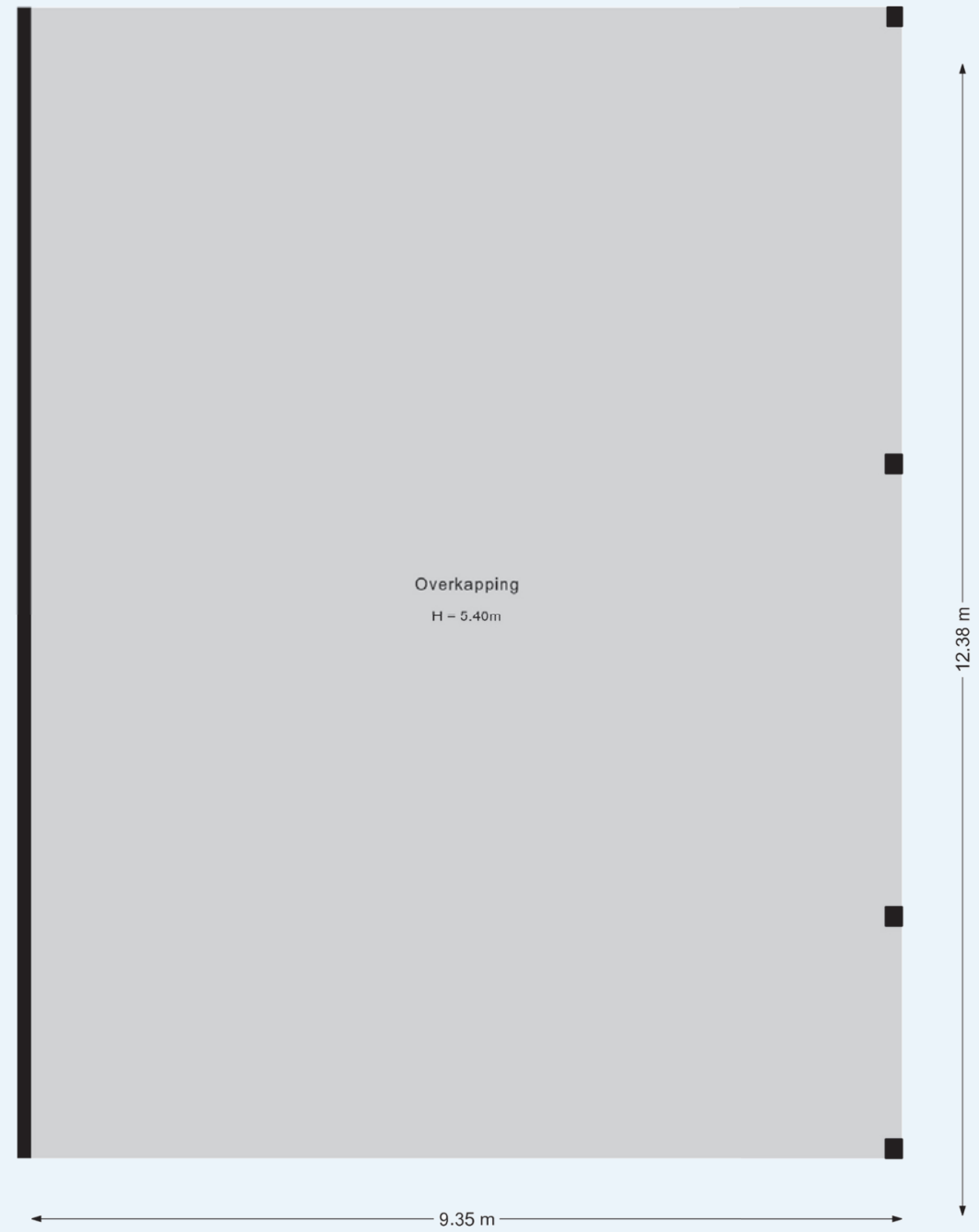
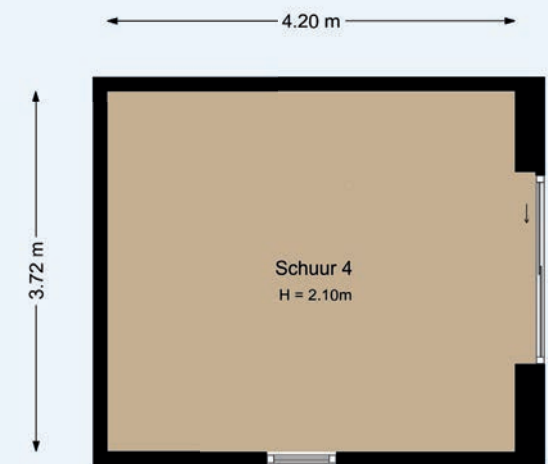


Centraal op het erf bevinden zich meerdere praktische schuren, schuilstallen en overkappingen.

- Schuur 1 – circa 110 m², met twee stallen, poetsplaats, wasplaats en zadelkamer
- Schuur 2 – circa 100 m² opslagruimte, met carport van circa 20 m² en een overkapping van circa 55 m²
- Schuur 3 – circa 197 m², met twee stallen, poetsplaats, schuilruimte en zadelkamer, plus een overkapping van circa 65 m²
- Schuur 4 – circa 15 m² opslagruimte
- Schuilstallen – circa 81 m² en 42 m²
- Overkapping boven de mestplaats – circa 116 m², met extra opslagruimte
- Fietsenschuur – circa 6 m²

Door de centrale ligging van de gebouwen zijn voer, opslag, verzorging en mestopslag praktisch ten opzichte van elkaar gesitueerd.



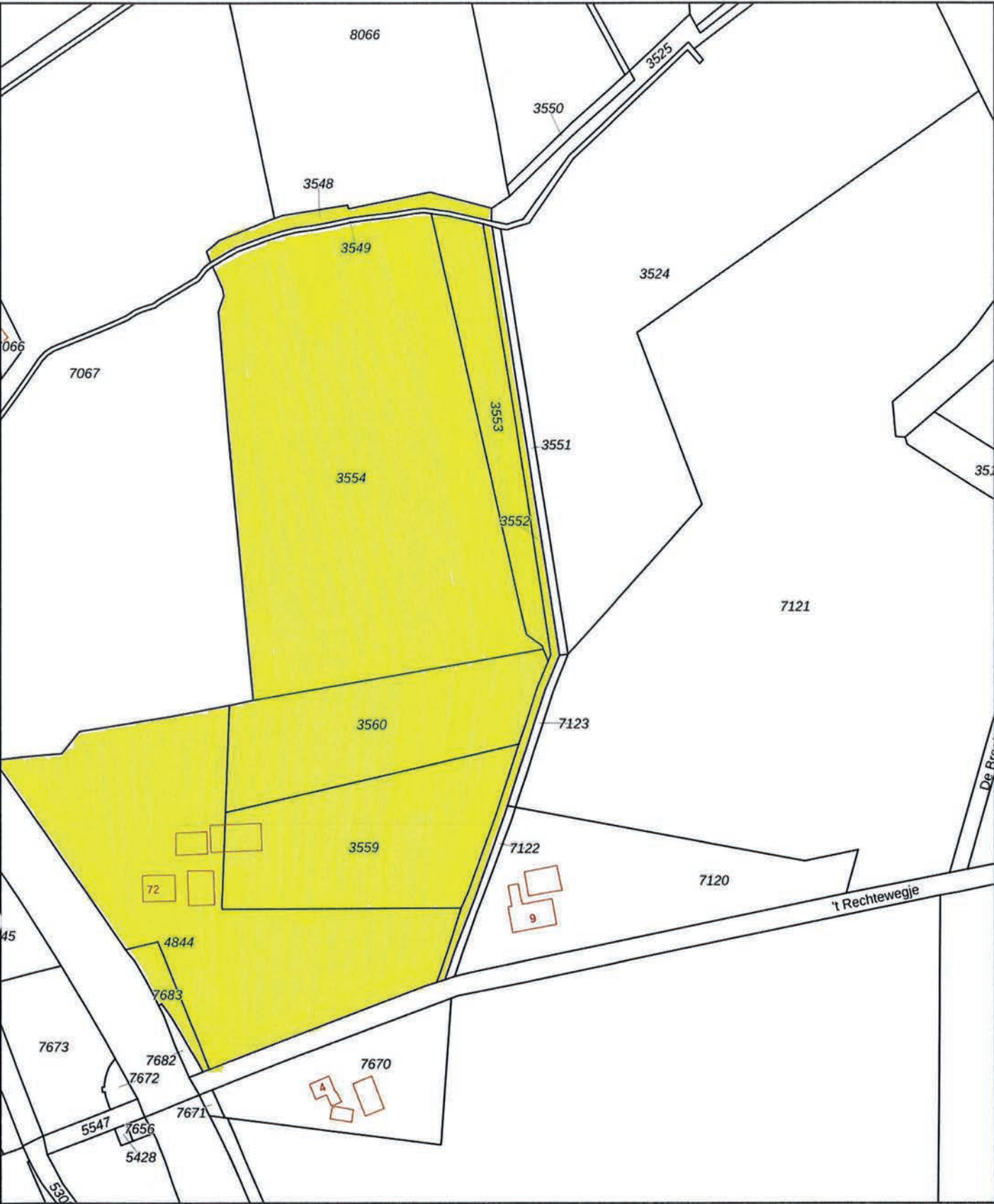
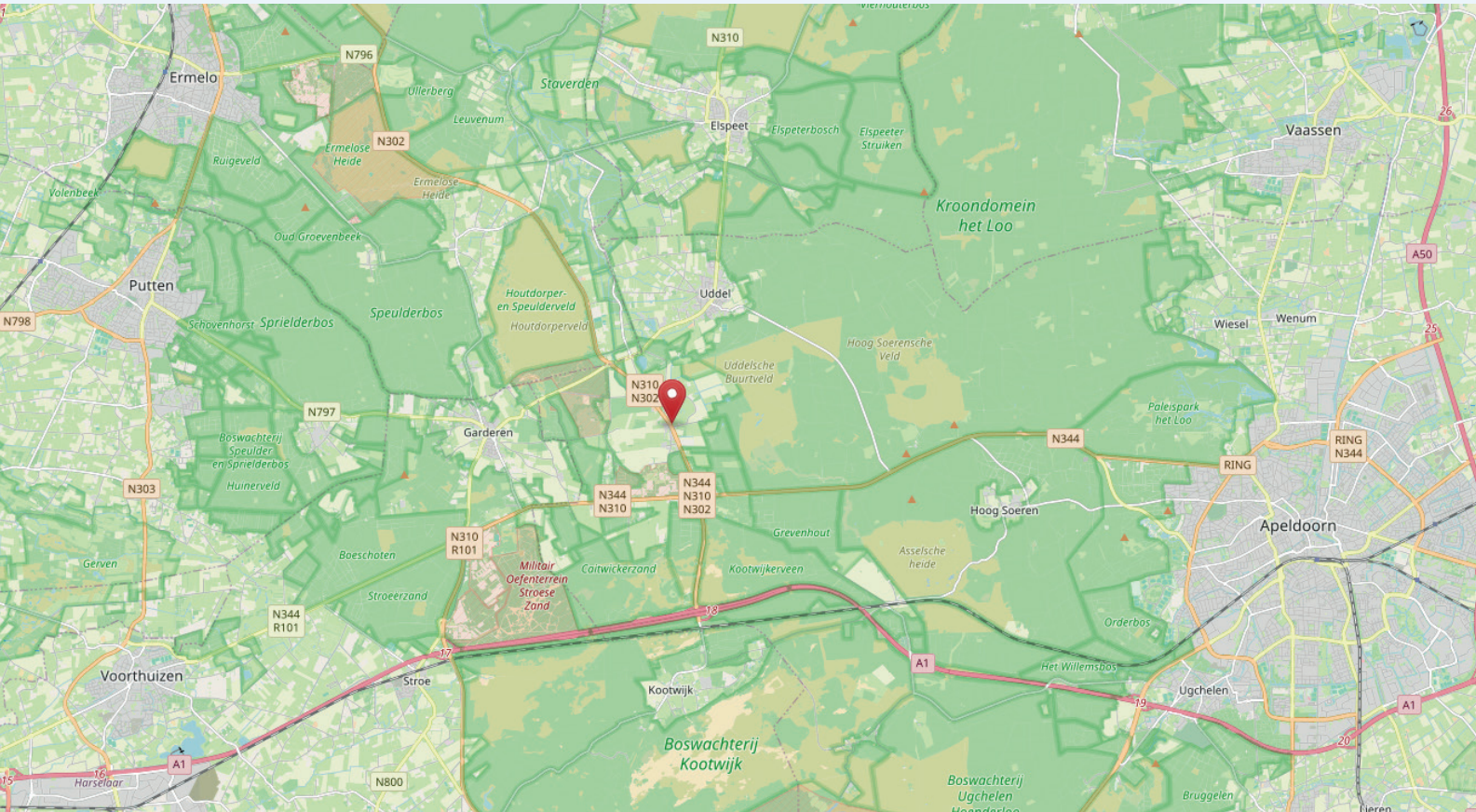


Omgeving

De ligging combineert het buitenleven met een goede bereikbaarheid. Bossen, heidevelden en landelijke wegen liggen dichtbij en bieden volop mogelijkheden voorwandelen, fietsen en buitenritten. Voor paardenliefhebbers is daarnaast de ligging nabij het KNHS-centrum in Ermelo, op circa drie kilometer afstand, een aantrekkelijk pluspunt.

De ligging aan de Meervelderweg maakt het erf goed bereikbaar, ook met trailer, paardenvrachtwagen en ander groot vervoer. Uddel, Garderen, Putten en Apeldoorn zijn goed bereikbaar en via de nabijgelegen A1 zijn onder meer Amersfoort, de Randstad en andere delen van Nederland vlot te bereiken.

Juist die combinatie maakt deze locatie bijzonder: ruim vier hectare eigen grond, uitgebreide mogelijkheden voor paarden, veel natuur in de directe omgeving én een centrale ligging in Nederland.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Apeldoorn

A

3552

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



*Wilhelm Makelaars,
gewoon bevr*

Wilhelm Makelaars
Molenstraat 105-107
6712 CT Ede
info@wilhelm-edede.nl
T 0318-6123 00
www.wilhelm-edede.nl

**BUITEN
STATE**
makelaars

Wilhelm Makelaars is aangesloten bij Buitenstate, een overkoepelende makelaarsorganisatie gespecialiseerd in de aan- en verkoop van landelijk gelegen woningen in Nederland.