

TE HUUR / TE KOOP

€ 3.500,- p/m / € 395.000,- k.k.



**Koetshuis gelegen op landgoed 'Ter Wal',
Polderweg 3A te Lepelstraat**

**Koetshuis met werktuigenberging t.b.v. dagbesteding
of B&B gelegen op ca. 2.242 m² ondergrond**

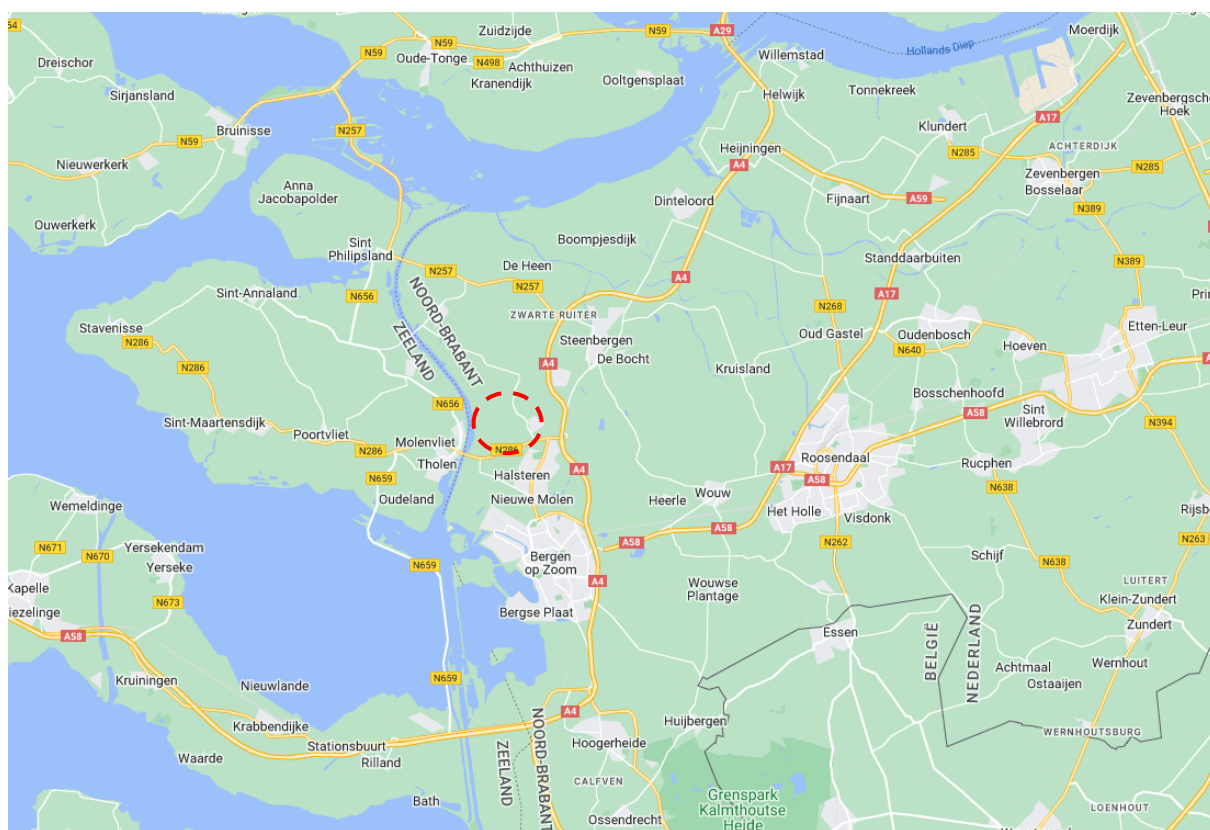


Situering

Het koetshuis is gelegen op landgoed 'Ter Wal' in het buitengebied van Lepelstraat.

De voorzieningen van Steenberg en Halsteren zijn binnen enkele autominuten bereikbaar. Binnen 10 autominuten bevindt u zich op de A4 (Bergen op Zoom/Antwerpen).

De directe omgeving bestaat uit agrarisch gebied en uit natuur; op de naast gelegen boerderij kunt u in het seizoen asperges en aardbeien gaan halen; fiets- en wandel mogelijkheden zijn in de directe omgeving volop aanwezig. Toch is de ligging niet afgezonderd; zo zijn Rotterdam, Antwerpen en Breda in 30 minuten te bereiken. Bergen op Zoom, met haar vele historische bezienswaardigheden, ligt op 10 km afstand en Tholen met haar jachthaven is per fiets in circa 15 minuten te bereiken. In het nabij gelegen Halsteren kunt u uitstekend terecht voor de dagelijkse boodschappen.



StaalMakelaars

Koetshuis

Het koetshuis is gebouwd in 2016 en opgetrokken op een strokenfundering met geïsoleerde gevels welke deels bestaan uit een metselwerk borstwering met gepotdekselde houten opbouw. Het koetshuis is voorzien van een betonnen begane grondvloer, een houten verdiepingsvloer en het geïsoleerde dak welke is voorzien van pannen.

Het object is voorzien van vloer-, gevel, en dakisolatie. Tevens zijn de kozijnen voorzien van dubbele beglazing.

Wat van belang is om te weten is dat het koetshuis wel valt onder het bestemmingsvlak wonen maar, het Koetshuis heeft geen woonfunctie. **Het mag NIET bewoond worden.**

Zorgfunctie & B&B

Het object is opgericht ten behoeve van zorg gerelateerde dagopvang en Bed & Breakfast. De zorggerelateerde dagopvang is vergund voor een groep ter grootte van maximaal 10 personen (maximaal 226,3 m²). De B&B en de dagbesteding hebben een tijdelijke vergunning voor een periode van 10 jaar, afgegeven op 11 januari 2016, waarbij een vergunning is gegeven voor 2 kleinschalige B&B ruimtes (maximaal 54,7 m²). Verlenging mogelijk onder voorwaarden.



StaalMakelaars

Begane grond

De ruime hal geeft toegang tot de woonkamers (ca. 48 en 90 m²), 2 slaapkamers (ca. 27,8 m² en 26,9 m²) met eigen badkamer en apart toilet. Daarnaast bevindt hier zich de trap naar de eerste verdieping.



StaalMakelaars

Eerste verdieping

De trapopgang geeft toegang tot de eerste verdieping. De ruimte (ca. 75 m²) beschikt over een keuken, badkamer en apart toilet. De keuken is voorzien van een elektrische kookplaat, afzuigkap, spoelbak en vaatwasser. Daarnaast is er een losstaande koel- en vrieskast. Daarnaast is het ruime balkon bereikbaar.



Afwerking

Algemeen buitenzijde

Muren: Deels betonnen borstwering en deels hout gepotdekseld:

Dakkapellen: Afgewerkt met zink

Dak: Keramische dakpannen

Interieur

Begane grond

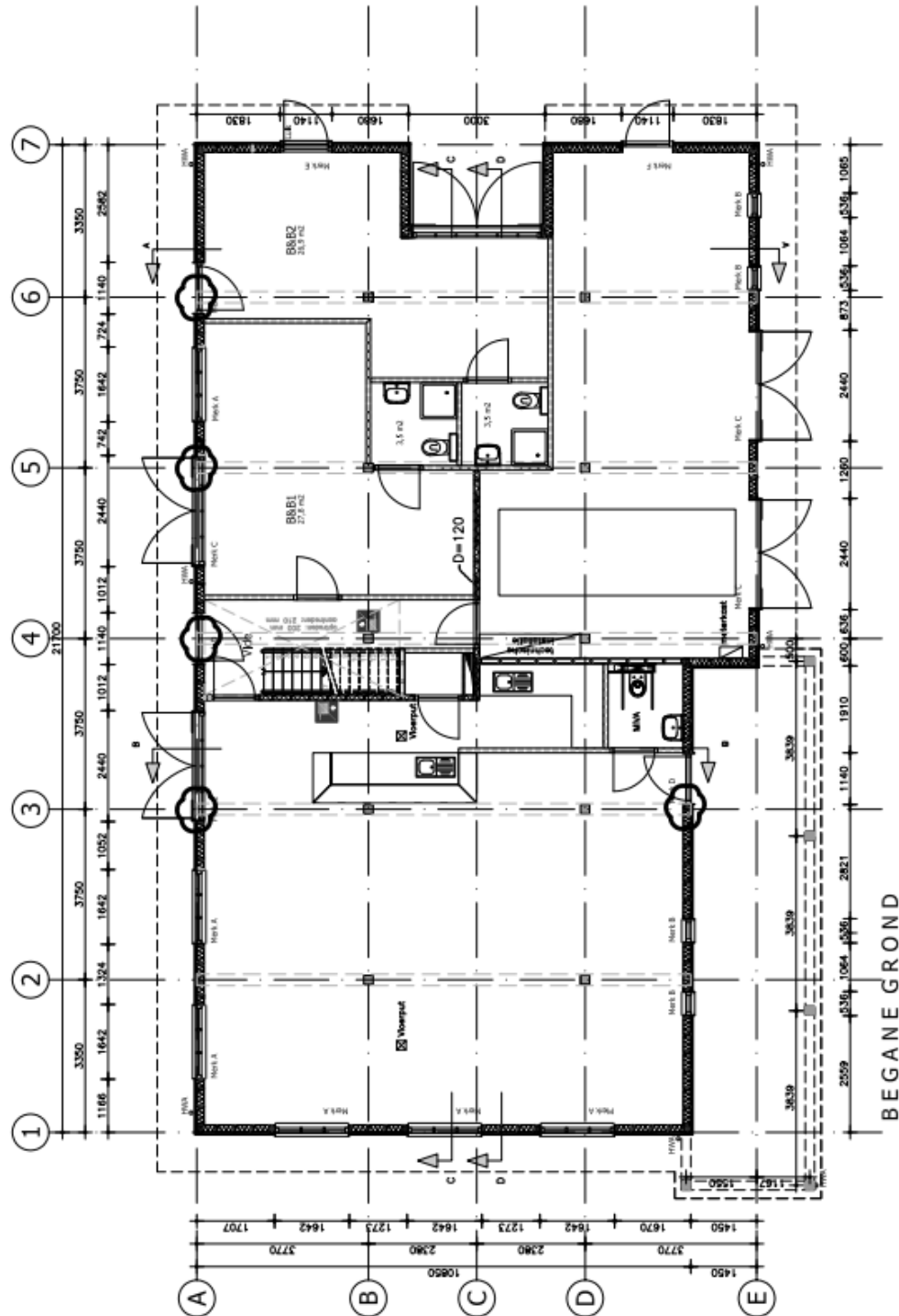
De beneden verdieping is voorzien van een laminaat vloer. De muren zijn voorzien van spachtelputz. Het plafond is voorzien van houten balken. De badkamer en toilet zijn geheel betegeld.

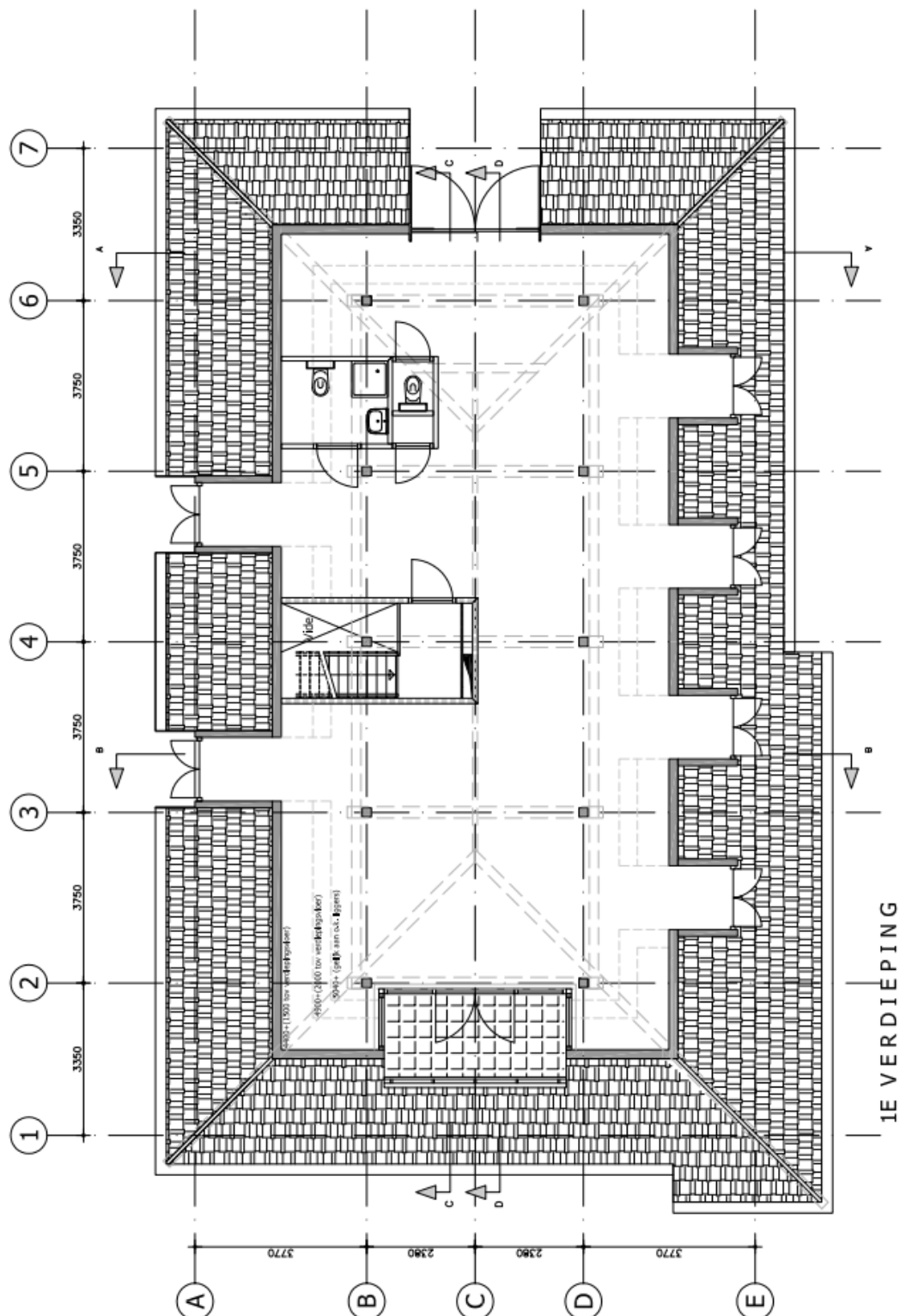
Eerste verdieping

De eerste verdieping is voorzien van een laminaat vloer. De muren zijn deels voorzien van spachtelputz en deels betegeld. De badkamer en toilet zijn geheel betegeld. De houten dakconstructie geeft het koetshuis karakter.



Begane grond





Werktuigenberging

Naast het koetshuis bevindt zich op het perceel tevens nog een werktuigenberging t.b.v. opslag. De opslag (ca. 242 m²) is opgetrokken uit houten kolommen, houten gevels en een houten kapconstructie gedekt met pannen. De opslag is voorzien van een betonvloer en open front aan de zuidzijde.



Paardenstal/dierenverblijf

Op het perceel is tevens nog een houten dierenverblijf/paardenstal aanwezig van ca. 15 m². De wei rondom de paardenstal is voorzien van hardhouten afrastering.

Erf en terrein

Het erf, terrein en de bijbehorende gronden zijn voorzien van een oprit met parkeervoorzieningen (klinkerverharding), diverse terrassen een gazon en diverse beukenhagen.



kadastrale kaart



Het geheel is zowel te koop als te huur op een totale oppervlakte van ca. 2.242 m². Dit dient nog wel te worden ingemeten en te worden gesplitst door het kadaster, deze kosten zijn voor rekening van de koper.

Het geheel is als volgt kadastraal bekend:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Groot	Eenheid	Plaatselijk bekend
Halsteren	L	563 ged.	00.07.91	ha	Polderweg
Halsteren	L	564 ged.	00.14.51	ha	Polderweg
Totaal			00.22.42	ha	

Weiland/aangrenzende grond

Het is onder voorwaarden mogelijk om tevens nog diverse percelen grasland en natuurgrond bij te kopen.

Dit betreffen de volgende gronden:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Groot	Eenheid	Plaatselijk bekend
Halsteren	L	68	00.24.10	ha	Polderweg (natuur/bos)
Halsteren	L	73	02.13.65	ha	Polderweg (natuur ca. 6.818 m² en landbouwgrond ca. 14.547 m²)
Halsteren	L	510	03.84.25	ha	Polderweg (natuur/bos)
Halsteren	L	564 ged.	02.73.08	ha	Polderweg (natuur/bos)
Totaal			08.95.08	ha	





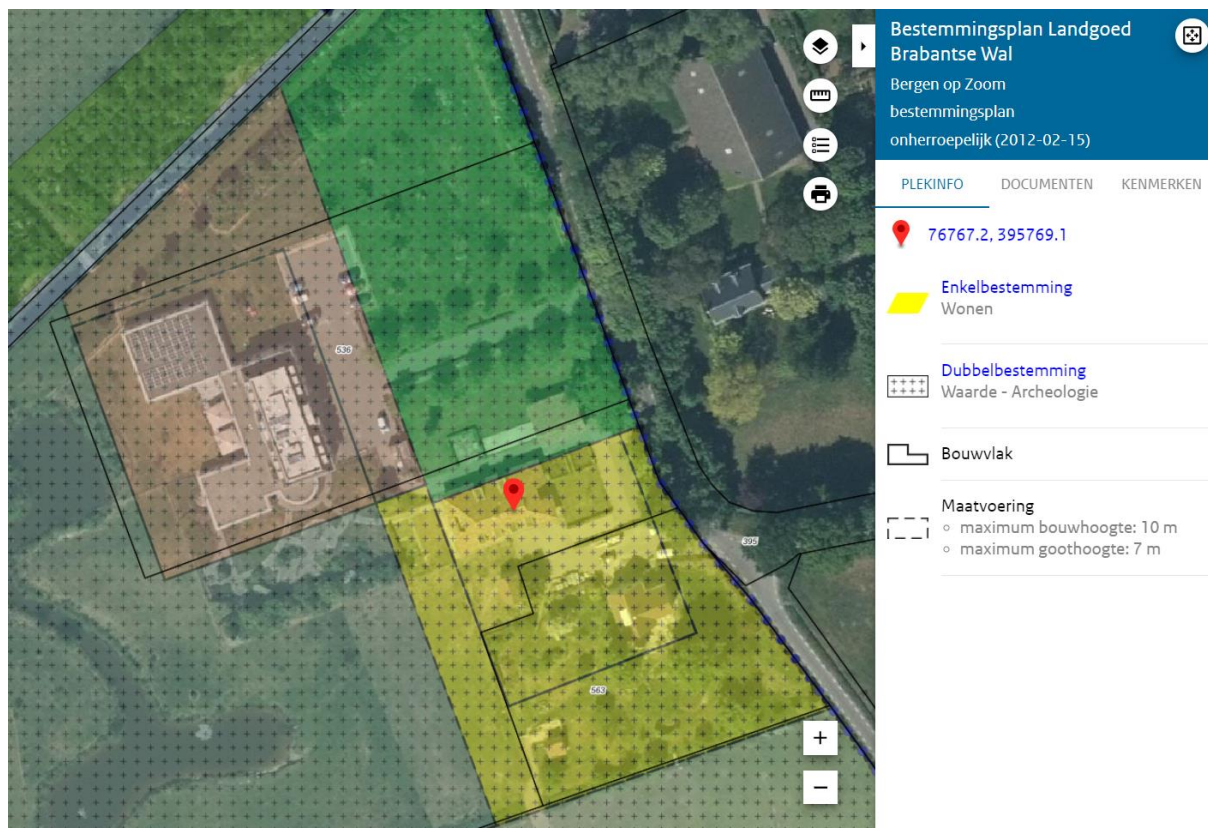
Groen = gronden t.b.v. verkoop

Oranje = Koetshuis t.b.v. verkoop/verhuur

Zowel de percelen grond als het koetshuis met ondergrond en toebehoren zijn onderdeel van Landgoed Ter Wal. Op de gronden en de daarbij behorende natuur/bos aanleg zit een instandhoudingsverplichting volgens het geldende beheerplan. Om deze reden is er voor verkoop toestemming benodigd van gemeente Bergen op Zoom.



Bestemmingsplankaart



Conform het vigerende bestemmingsplan 'Landgoed Brabantse Wal', vastgesteld door de gemeente Bergen op Zoom op 15 februari 2012, heeft het koetshuis de enkelbestemming 'Wonen' en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

Wat van belang is om te weten is dat het koetshuis wel valt onder het bestemmingsvlak wonen maar, het Koetshuis heeft geen woonfunctie. **Het mag NIET bewoond worden.**

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

Huur

Servicekosten

De kosten van gas, water, elektra en riool- en reinigingsrechten zijn niet bij de huurprijs inbegrepen. De kosten dienen door huurder rechtstreeks aan de desbetreffende nutsinstellingen te worden voldaan. De hoogte van de servicekosten is afhankelijk van het toekomstige gebruik.

Zekerheidsstelling bij huur

- Een waarborgsom zal gesteld worden ter grootte van 3 maanden huurverplichting inclusief 21% BTW;
- Bankgarantie ter hoogte van drie maanden huur inclusief BTW.





Bijzonderheden

- Vergunning Bed & Breakfast en dagbesteding loopt tot 2026, verlenging mogelijk;
- Verhuurder behoudt zich het recht bepaalde branches om moverende redenen te weigeren;
- Het is mogelijk reclamevoering op, aan of bij het pand aan te brengen na toestemming van verhuurder. Huurder dient zelf zorg te dragen voor de benodigde vergunningen van overheidswege;
- Bij opzegging van de huur dient bij oplevering alles in oorspronkelijke staat te worden opgeleverd of in nader overleg.
- Ten aanzien van het geheel en de daarbij behorende gronden is een instandhoudingsverplichting van toepassing volgens het afgegeven beheerplan behorende bij het vigerende bestemmingsplan.
- De gebouwen zijn instapklaar en direct bedrijfsmatig te exploiteren.
- Voor toestemming tot verhuur of vervreemding is toestemming van de gemeente Bergen op Zoom benodigd.





Vraagprijs: € 395.000,- k.k. (vrijgesteld van BTW)

Huurprijs: € 3.500,- p/m excl. BTW, excl. G/W/E en servicekosten

Oplevering: Per direct beschikbaar

Tot slot

Voor nadere informatie en/ of een afspraak voor een bezichtiging kunt u te allen tijde contact opnemen. Oplevering is in onderling overleg. Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen. Voor nadere informatie en/ of afspraak voor een bezichtiging kunt u te alle tijde contact opnemen.

Staal Makelaars
Brieltjenspolder 40
4921 PJ MADE
Tel. nr.: 0162 – 570 471
Fax. nr.: 0162 – 570 472
www.staalmakelaars.nl
info@staalmakelaars.nl

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

