



Groeneweg 13-M Noordhoek

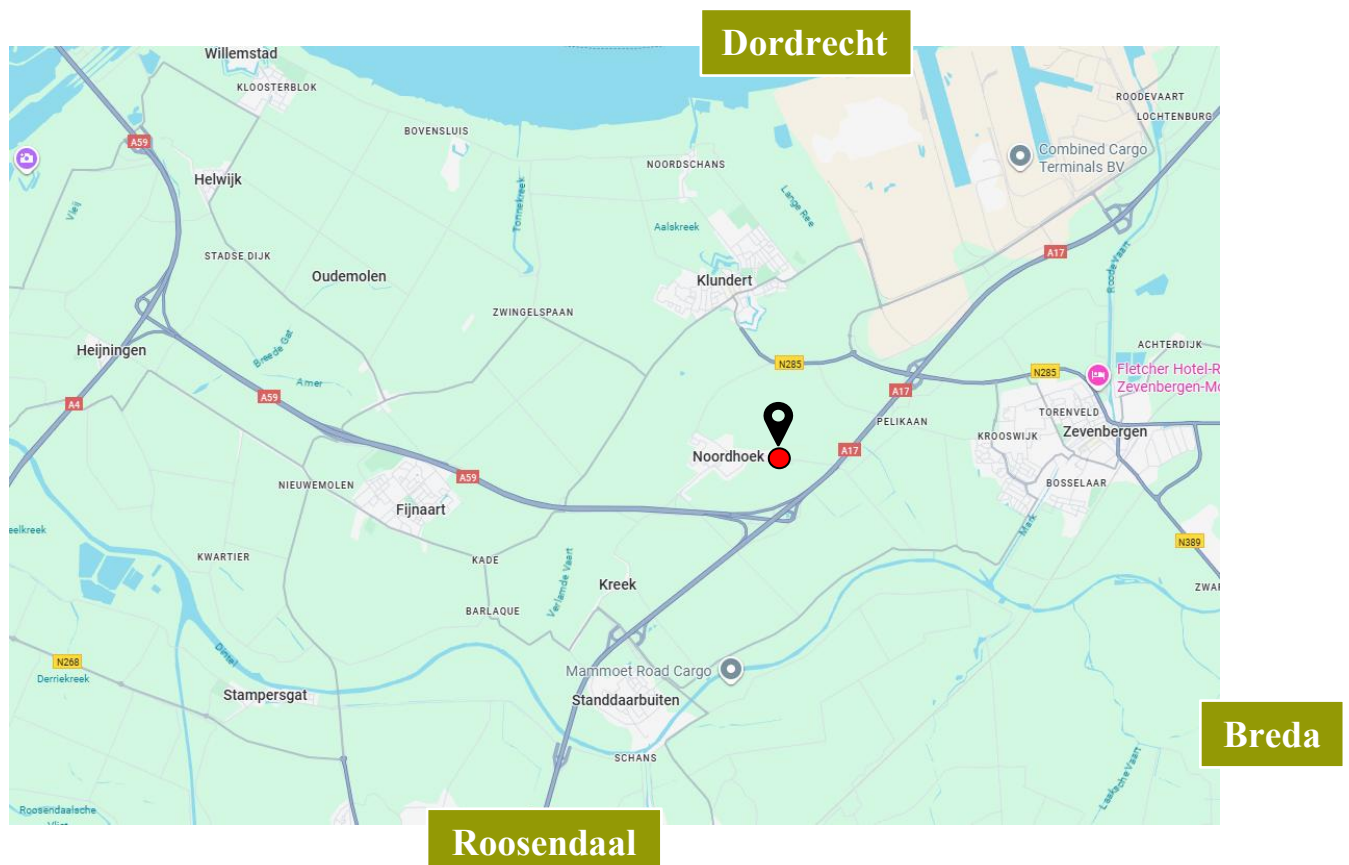
**Agrarisch bouwblok met erf, schuur,
garages, woon- en bedrijfsunit, tuin en
ondergrond, gezamenlijk circa 1.865 m²**

Situering

De onroerende zaak is gelegen aan de Groeneweg 13-M te Noordhoek, in het buitengebied van de gemeente Moerdijk. Het betreft een agrarisch bouwblok met bijbehorend erf, schuren, garages, woon- en bedrijfsunit, tuin en ondergrond, gesitueerd in een overwegend agrarische omgeving met verspreid liggende agrarische bedrijven en woonboerderijen. De locatie is goed bereikbaar via de Groeneweg, een landelijke weg die aansluit op het lokale wegennet richting Noordhoek en Zevenbergen.

Het bouwblok ligt op een bedrijventerrein, te midden van open agrarisch gebied met voornamelijk akkerbouw- en veeteeltbedrijven, waardoor sprake is van een rustig en landelijk karakter. De percelen kennen een logische indeling met erfverharding, ontsluiting en ruimte voor bedrijfsactiviteiten. De omgeving wordt gekenmerkt door ruime kavels, groene erfafscheidingen en een overwegend open landschap met zicht op de omliggende landerijen.

De ligging is strategisch gunstig ten opzichte van voorzieningen in Noordhoek en Zevenbergen, alsmede de uitvalswegen richting de A17 en A59, waardoor zowel lokale als regionale bereikbaarheid goed is.



Schuur

De voormalige champignonsteelt schuur bestaat uit twee afzonderlijke cellen, ieder met een eigen constructieve opbouw, aangevuld met twee aparte bergingen en een carport. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt circa 308 m².

De cellen zijn voorzien van een betonnen vloer en het dak is gedekt met asbesthoudende golfplaten. De gezamenlijke oppervlakte van de cellen is circa 165 m².

Cel I is volledig geïsoleerd, inclusief de openslaande deuren, en is opgebouwd uit houten balklagen met stalen binders. De gevels bestaan uit een spouwmuurconstructie van gasbeton en zijn aan de binnenzijde afgewerkt met multiplexplaten. Door de isolatie en de bouwkundige opzet is deze cel zeer geschikt voor de opslag van aardappelen en vergelijkbare agrarische producten.

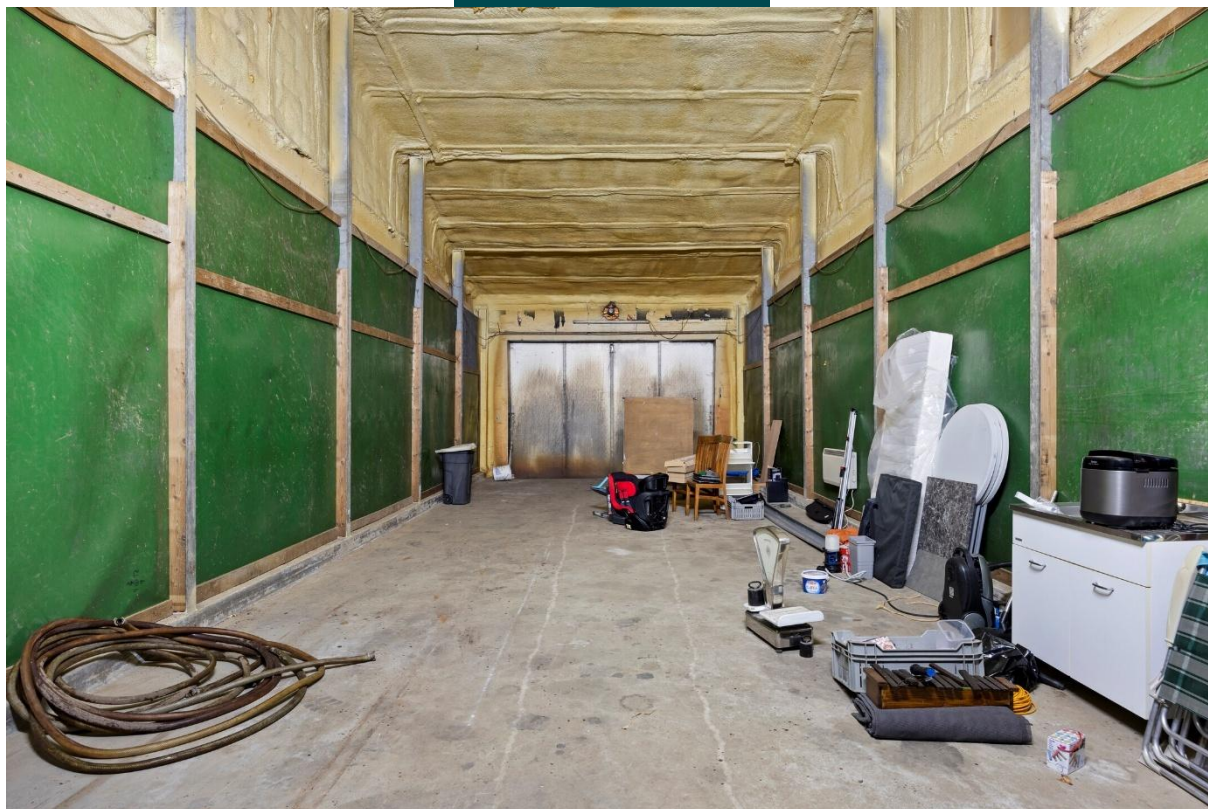
Cel II heeft een vergelijkbare constructieve opbouw, maar het dak is hier niet geïsoleerd. De gevels bestaan eveneens uit een spouwmuurconstructie van gasbeton en de cel is opgetrokken met stalen spanten.

In berging II is een afsluithok aanwezig voor gewasbeschermingsmiddelen. Daarnaast bevindt zich hier een kleine zolderruimte die geschikt is voor lichte opslag.

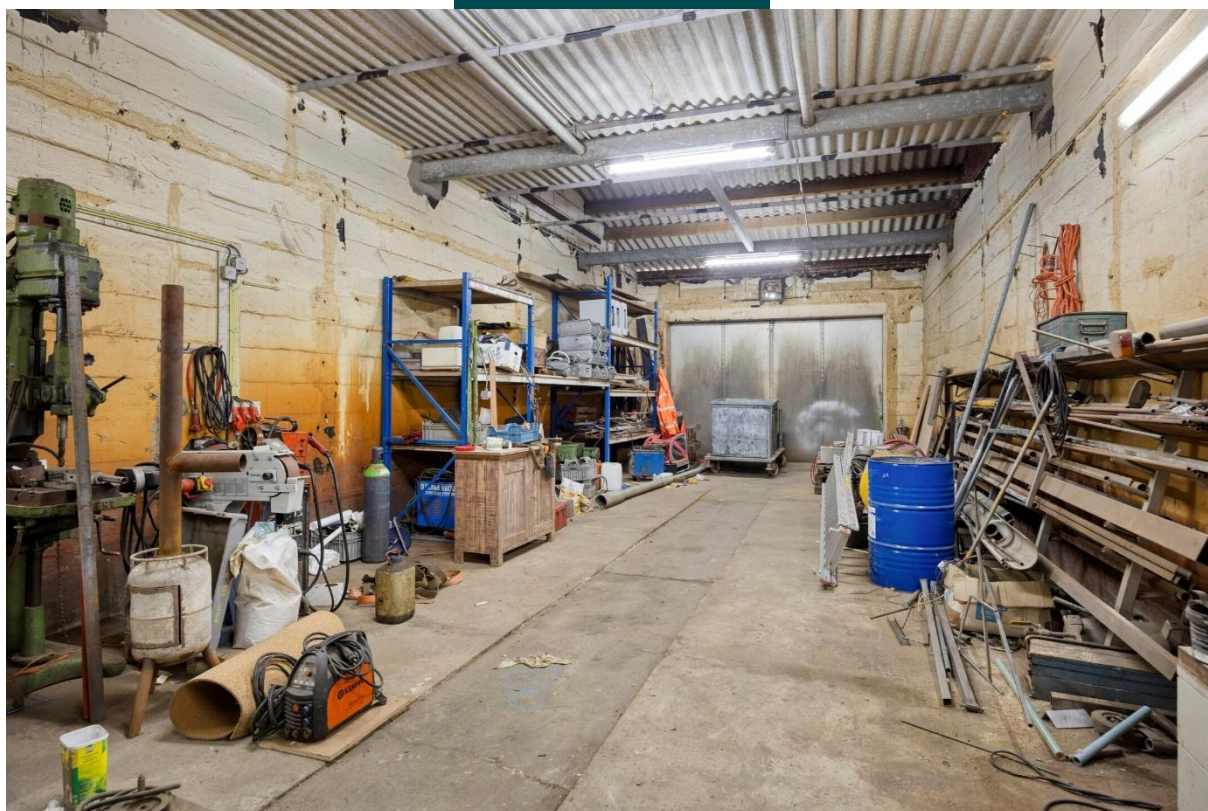
Het geheel beschikt over een eigen elektra- en wateraansluiting (met boiler). Dankzij de degelijke bouw, indeling en voorzieningen is de schuur geschikt voor onder meer agrarische nevenactiviteiten, opslag of hobbymatig gebruik.



Cel I



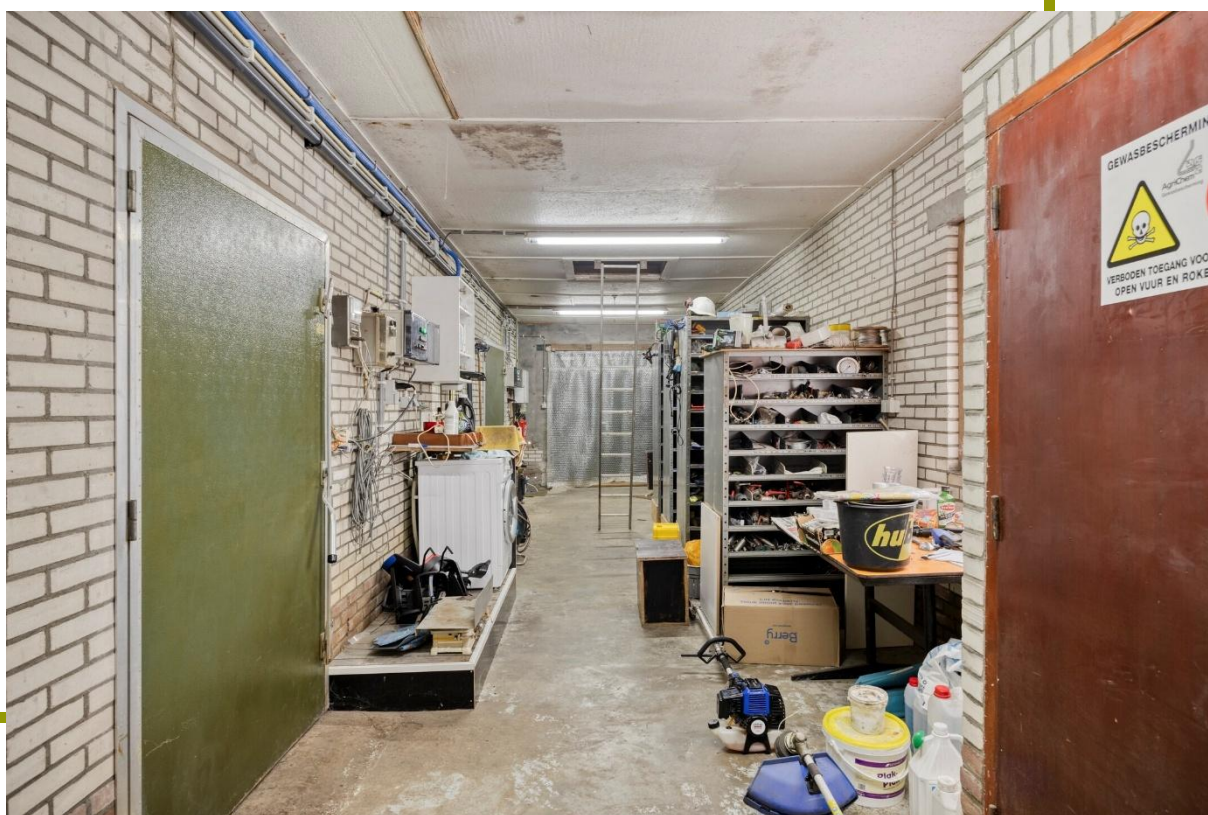
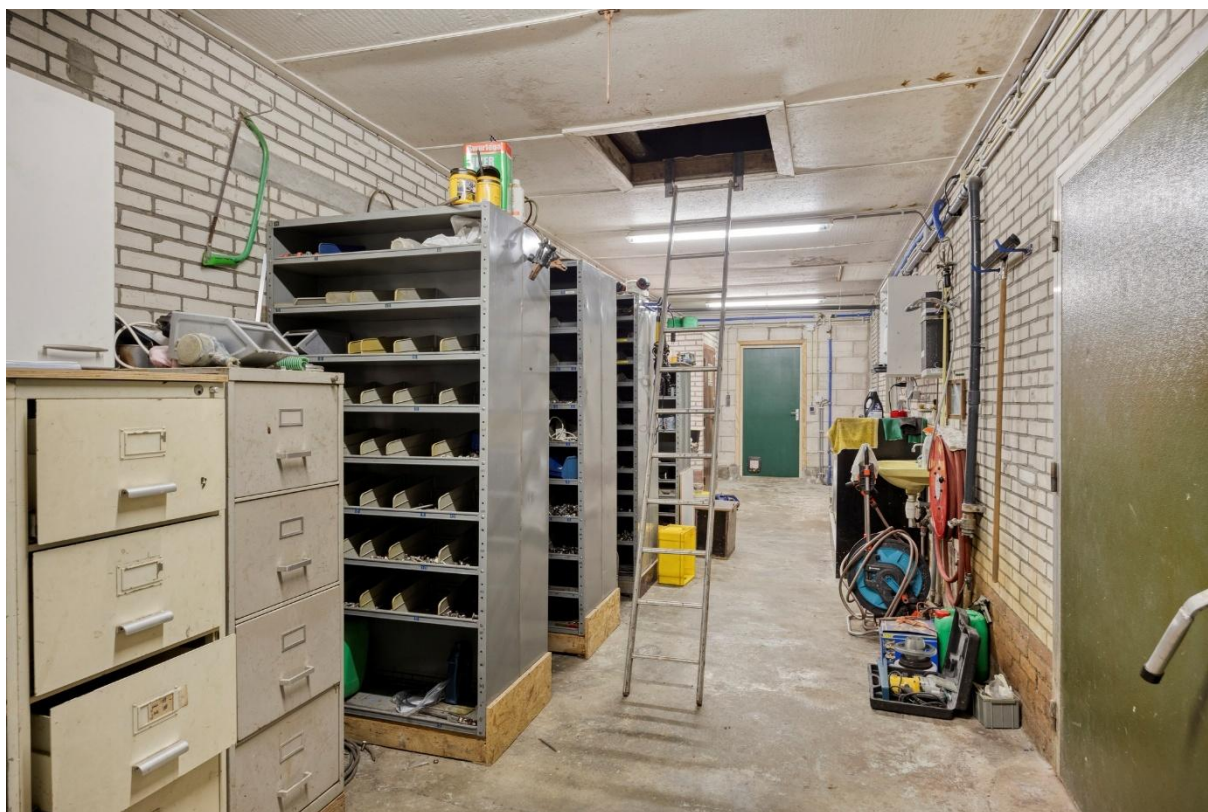
Cel II



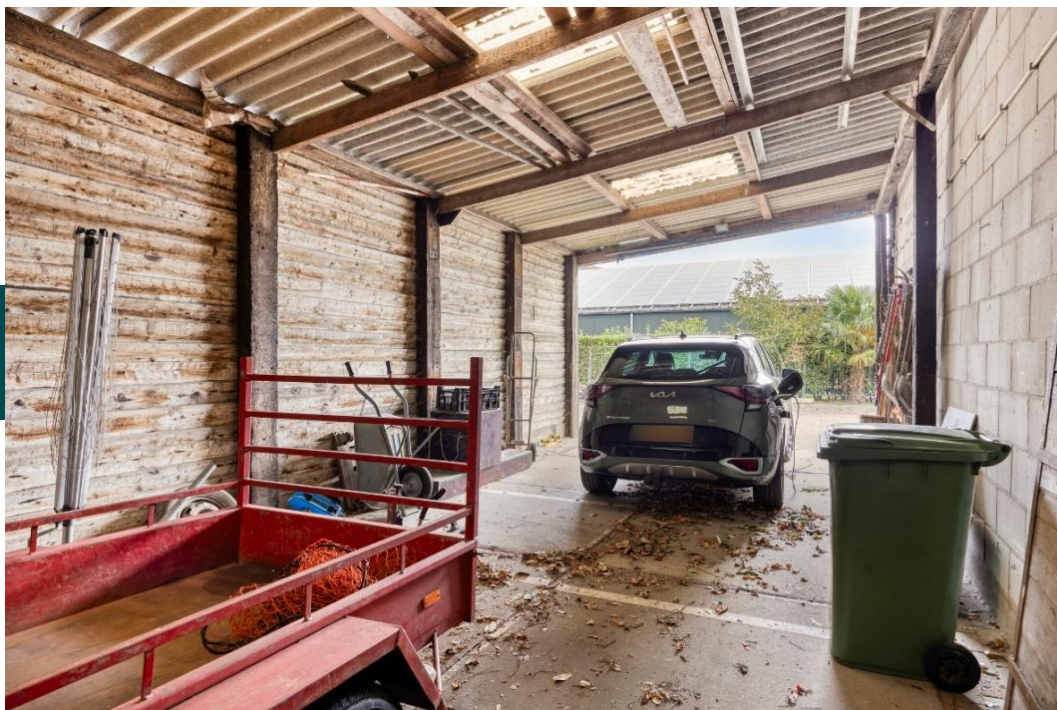
Berging I



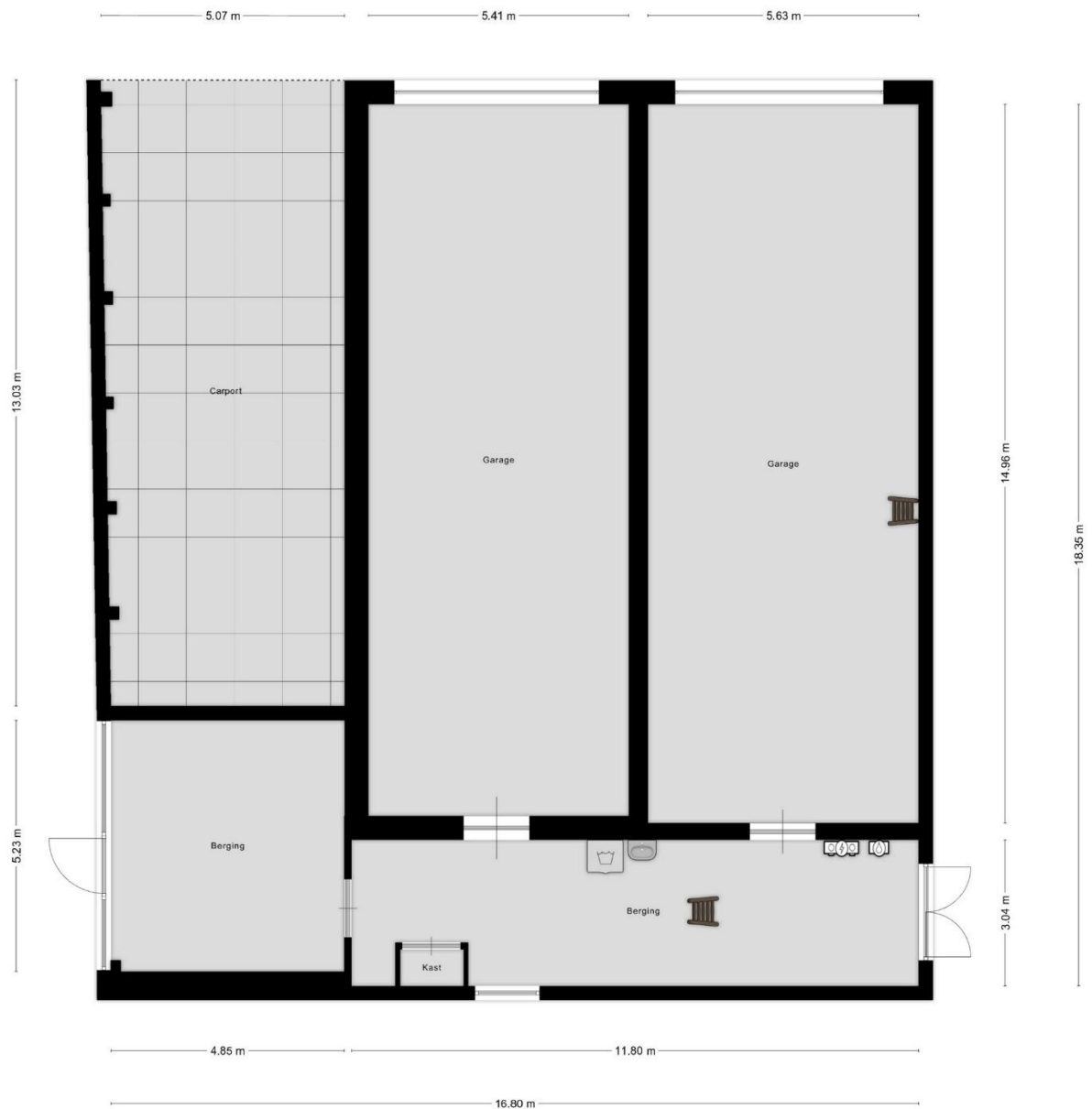
Berging II

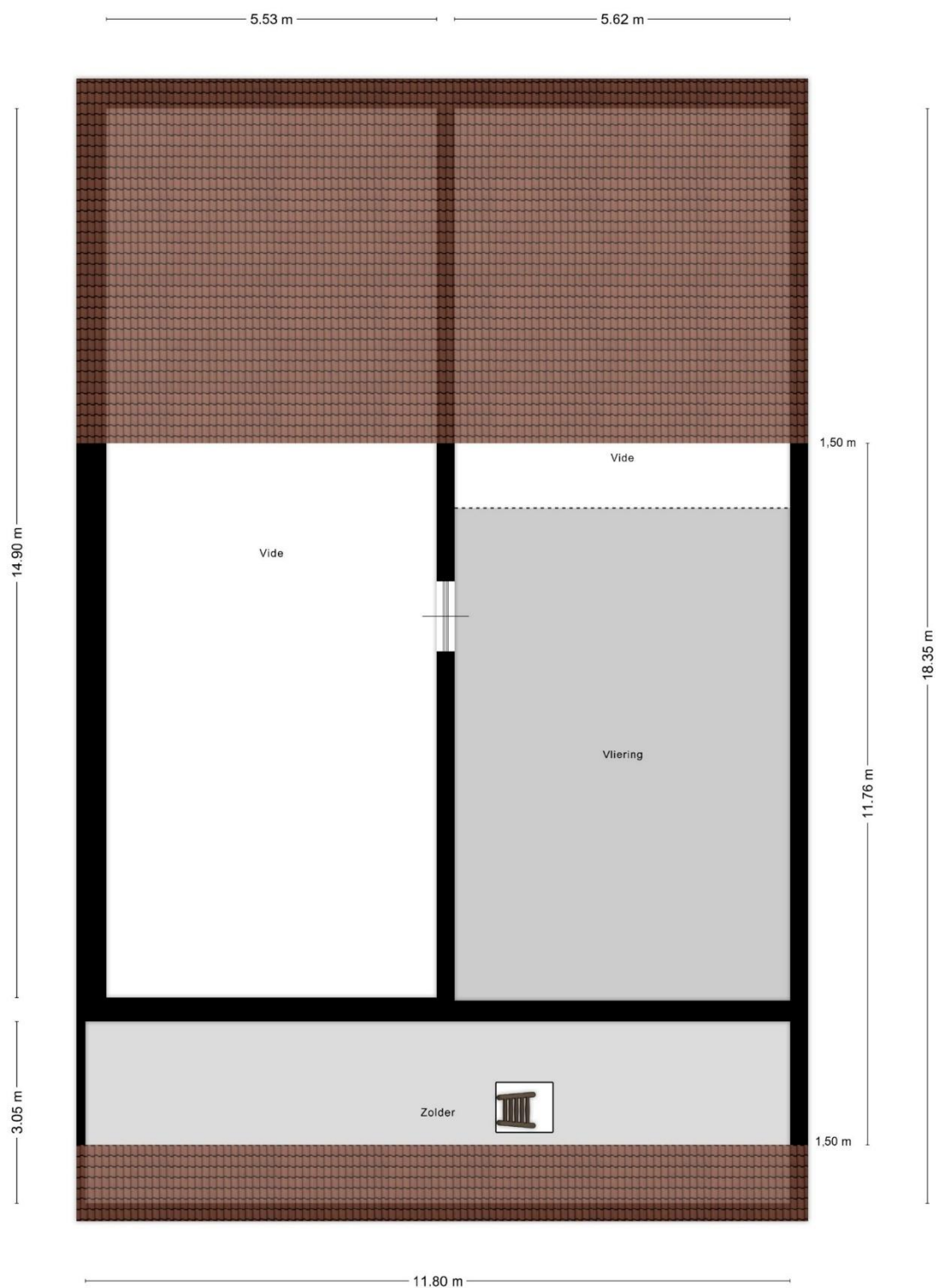


Aan de schuur vast ligt een functionele carport met een oppervlakte van circa 66 m², opgetrokken uit houten spanten en gasbetonstenen. De garage is voorzien van stelconplaten als vloerafwerking, beschikt over asbestvrije golfplaten en is aan één zijde uitgevoerd met houten potdekselwerk. Deze ruimte biedt plaats aan één of meerdere voertuigen. De ligging aan het erf maakt in- en uitrijden eenvoudig.



Plattegrond





Berging

Op het erf bevindt zich een praktische houten berging met tegelvloer. De berging heeft een oppervlakte van circa 67 m², biedt ruimte voor het stallen van (tuin)gereedschap, fietsen of klein materieel en is voorzien van dubbele houten deuren. Er is elektra aanwezig, echter momenteel niet aangesloten.



Garage

De garage met een oppervlakte van circa 47 m² is opgetrokken in metselwerk en voorzien van stalen spanten, houten gordingen en een dak met keramische dakpannen waarop 14 zonnepanelen zijn geplaatst (circa 4 jaar oud). De vloer is uitgevoerd in klinkers en de toegang is via een handmatige roldeur. In de ruimte zijn aansluitingen voor elektra en krachtstroom aanwezig.



Plattegrond berging met aansluitende garage



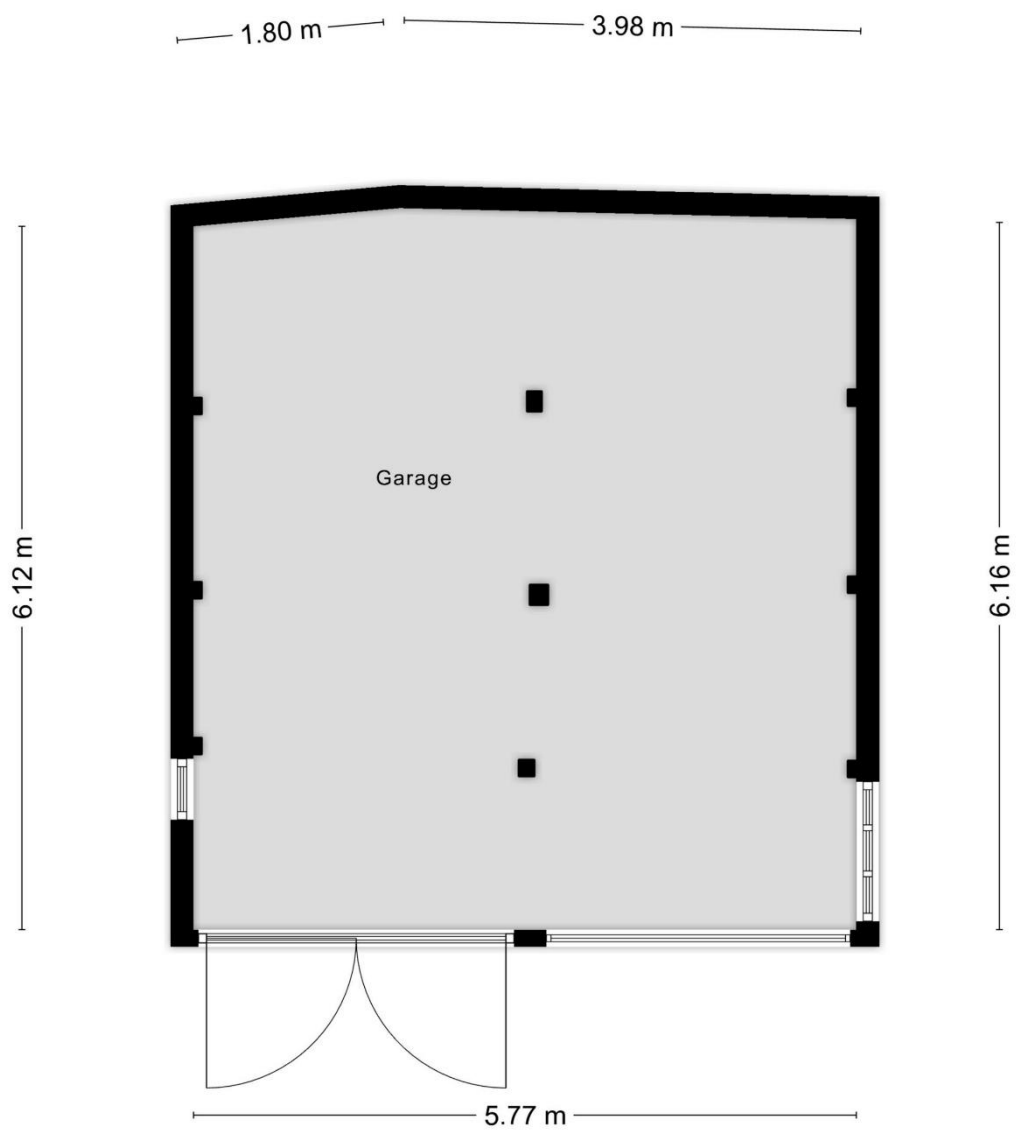
Dubbele garage

Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich een dubbele garage met een oppervlakte van circa 35 m². De garage is opgetrokken uit beton en heeft een dakconstructie van houten balken. De vloer is deels voorzien van tegels.

De garage beschikt over twee afzonderlijke toegangen: één stalen kanteldeur en één set openslaande houten deuren. De ruimte is geschikt voor onder meer het stallen van voertuigen, opslag of hobbymatig gebruik.



Plattegrond dubbele garage



Woon- en bedrijfsunit

Op het perceel staan twee units: één ingericht als woonruimte en één als bedrijfsruimte.

De aan de units verbonden vergunning voor mantelzorg vervalt bij verkoop. Hierdoor is gebruik als reguliere woon- of kantoorruimte niet toegestaan binnen de huidige agrarische bestemming.

De unit

De vrijstaande woonunit heeft een inhoud van circa 83 m³ en een woonoppervlakte van circa 33 m². De unit is opgetrokken uit houten wanden en is deels geïsoleerd met glaswol. De gevels zijn voorzien van houten potdekselwerk. De vloerconstructie bestaat uit hout en is afgewerkt met deels een laminaatvloer en deels vloerbedekking.

De woonunit is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. De verwarming vindt plaats middels een airco-installatie (circa 2021) en infraroodpanelen. De locatie beschikt daarnaast over een glasvezelaansluiting.



*Genoemde inhoud is indicatief en gebaseerd op eigen meting. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Indeling

De woonunit beschikt over een woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer en toilet.

Keuken/woonkamer

Deze lichte leefruimte combineert op een praktische manier wonen en koken. De moderne keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven en koelkast met vriesvlak.



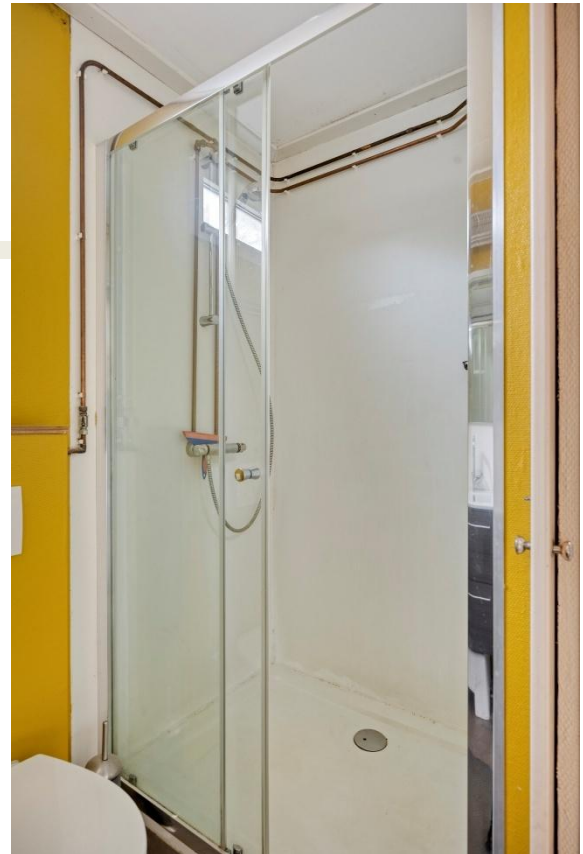
Slaapkamer

De slaapkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een vaste kastenwand voor optimale bergruimte. Door het aanwezige raam valt er prettig daglicht binnen, wat de kamer een lichte en rustige sfeer geeft. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en houten wanden.

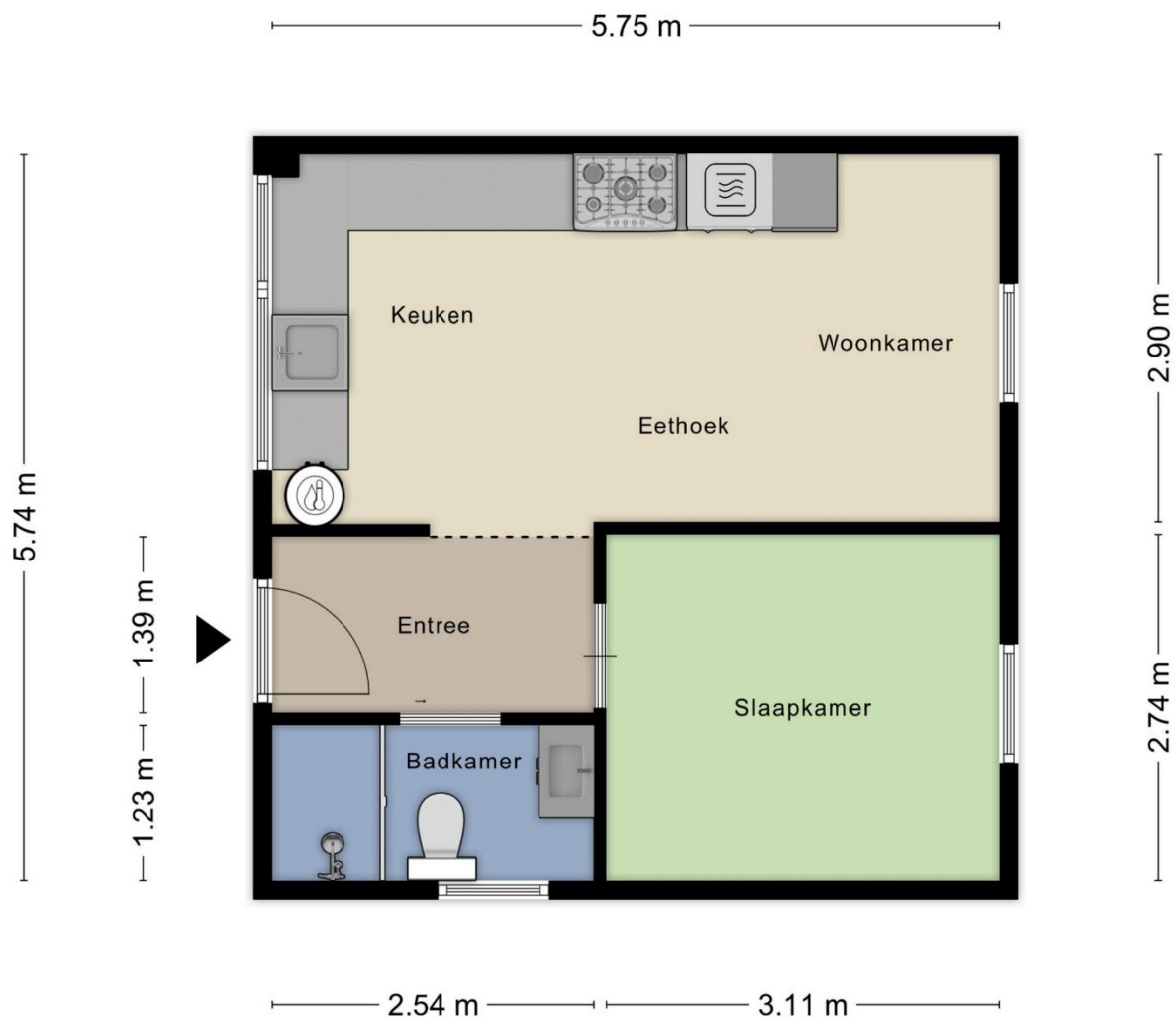


Badkamer en toilet

De compacte badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een toilet, douche, wastafelmeubel en opbergrekken. Het raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatie, daarnaast is er ook mechanische ventilatie aanwezig. De ruimte is afgewerkt met een pvc-vloer en voorzien van een elektrische verwarming.



Plattegrond unit



Kantine/bedrijfsruimte

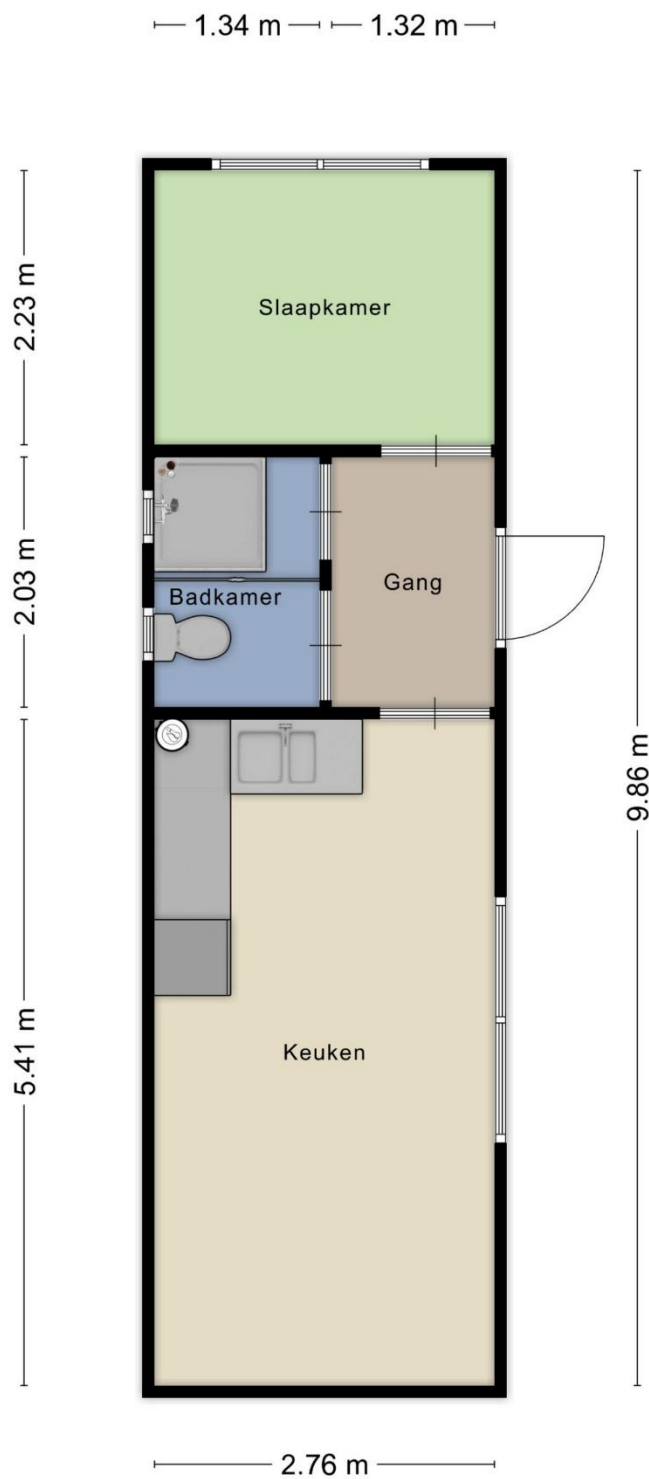
De kantine is voorzien van diverse voorzieningen die bijdragen aan een comfortabel gebruik. De algemene ruimte beschikt over infraroodverwarming, een airco-unit en een boiler van circa 30 liter. De vloer is uitgevoerd in hout met vloerbedekking. Daarnaast is de keuken uitgerust met een vaatwasser, koelkast en spoelbak.

Het geheel is voorzien van aluminium kozijnen met dubbel glas. Daarnaast is er een separate kamer aanwezig met houten ondervloer, vloerbedekking en een elektrische kachel, geschikt als kantoor- of rustruimte. Tevens zijn een toilet en een aparte doucheruimte aanwezig, wat het gebruikscomfort verhoogt.

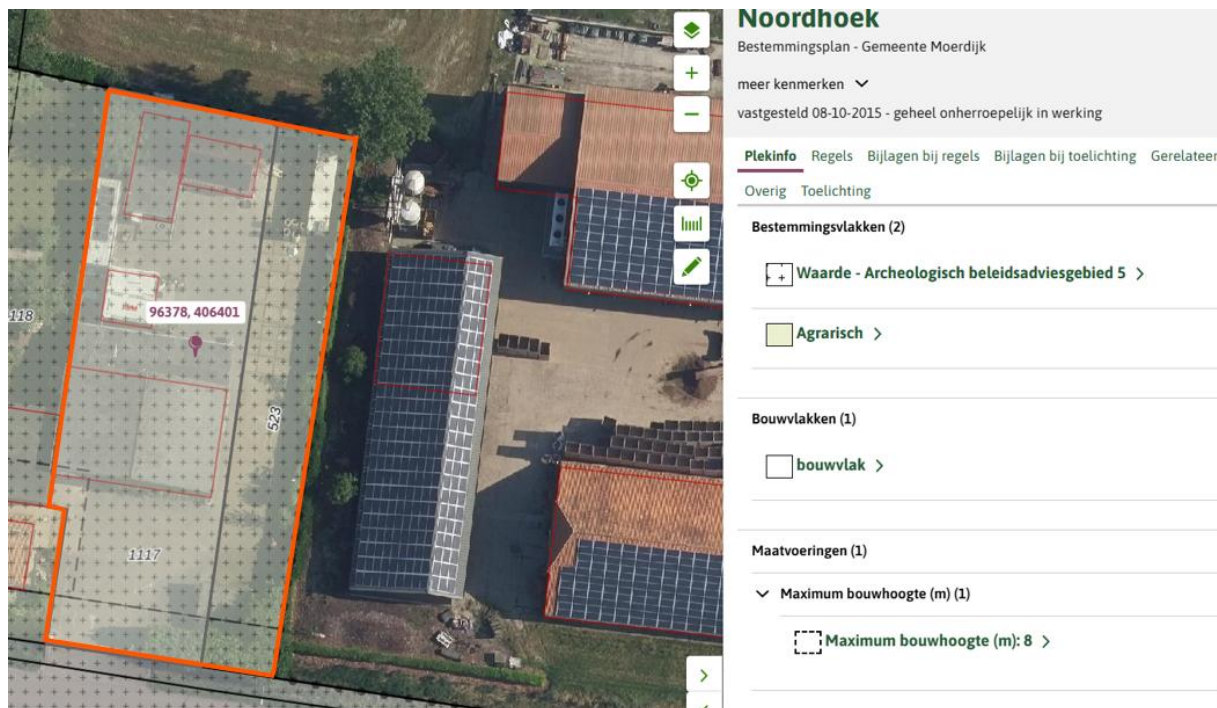




Plattegrond kantine / bedrijfsruimte



Bestemmingsplan



Het totale perceel valt onder de bestemming ‘Agrarisch’. Dankzij de meer bestemming ‘bouwvlak’ biedt het terrein mogelijkheden voor uitbreiding of herontwikkeling. Echter dient er rekening mee te worden gehouden dat het bouwvlak onderdeel uitmaakt van een gedeeld bouwvlak, waarbij de bedrijfswoning aan de Groeneweg 13 eveneens binnen dit bouwvlak is gesitueerd.

Voor nadere informatie over deze bestemmingsmogelijkheden kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.

Aanvullende informatie

- De volgende nutsvoorzieningen zijn aanwezig; water, elektra, riolering, glasvezel.
- Agrarische bestemming is tevens toegepast op beide units. Woonbestemming is hier niet van toepassing.
- Er is voldoende verhard terrein aanwezig voor bijvoorbeeld het parkeren van voertuigen.
- De ruime vrijstaande schuur is voor diverse doeleinden geschikt.
- Het bouwvlak maakt onderdeel uit van een gedeeld bouwvlak, waarbij de bedrijfswoning aan de Groeneweg 13 eveneens binnen dit bouwvlak is gesitueerd.

Kadastrale kaart





Vraagprijs: € 250.000 - kosten koper
Oplevering: In 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 4
Fax. nr.: 0162 – 570 472
www.staalmakelaars.nl
info@staalmakelaars.nl

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