



Jagerpad 27-29

Breda

TUINBOUWBEDRIJF

SCHALK
MAKELAARDIJ





Jagerpad 27-29 te Breda

Wonen en ondernemen op een veelzijdige agrarische locatie in het buitengebied van Breda.
Aan het Jagerpad 27-29 ligt dit agrarische object op een ruim perceel van 20.970 m².
Het geheel omvat een royale vrijstaande woning, circa 10.500 m² aan kassen, een vrijstaande bedrijfsloods en diverse bijgebouwen.

De locatie heeft een agrarische bestemming met de functieaanduiding ‘glastuinbouw’ en biedt aantrekkelijke mogelijkheden voor agrarische bedrijfsactiviteiten. Naast de glasopstanden en bedrijfsruimte beschikt de locatie over een grootzakelijke elektriciteitsaansluiting met een ruim gecontracteerd transportvermogen, een waardevol pluspunt voor bedrijfsactiviteiten met een substantiële elektriciteitsbehoefte.

Ook als woonlocatie heeft het object veel te bieden. De status van plattelandswoning maakt bewoning zonder functionele binding met het agrarische bedrijf mogelijk.

De ligging combineert rust, ruimte en vrijheid in het Bredase buitengebied met de nabijheid van de stad. Het object ligt dichtbij het historische Liesbos waardoor natuur en recreatiemogelijkheden binnen handbereik zijn. Een veelzijdige locatie waar wonen, ruimte en agrarisch ondernemen op één erf samen komen.

BEDRIJFSGEBOUWEN

Loods

De vrijstaande bedrijfsloods is opgebouwd uit een stalen, gegalvaniseerde spantenconstructie. Het dak is uitgevoerd met geïsoleerde damwandplaten. De loods is toegankelijk via één automatisch bedienbare sectionaaldeur, één handmatig bedienbare sectionaaldeur en een separate loopdeur. De bedrijfsloods is uitgerust met een koelcel, keuken, kantine, toilet en douche. Tevens is krachtstroom aanwezig.

Oppervlakte: circa 23,40 x 19,40 m = circa 453 m².

Kassencomplex

Het kassencomplex bestaat uit meerdere geschakelde kappen met een glazen kasconstructie. De kas heeft een grotendeels open indeling en beschikt over diverse vaste leidingen en installaties. De huidige teeltinrichting en losse bedrijfsinventaris behoren toe aan de huurder en worden verwijderd. Ook de verharde paden in de kas worden door de huurder verwijderd, een deel van de betonnen verharding blijft aanwezig.

Oppervlakte: circa 10.500 m².

Elektriciteitsaansluiting

Een belangrijk pluspunt voor de agrarische ondernemer is de aanwezige grootzakelijke elektriciteitsaansluiting met een aansluitcapaciteit van 630 kVA en een gecontracteerd transportvermogen van 257 kW.

Deze ruime capaciteit biedt een uitgebreide mogelijkheden voor agrarische bedrijfsactiviteiten met een hoge elektriciteitsbehoefte, bijvoorbeeld voor teelttechniek, verlichting, klimaatinstallaties, koeling, ventilatie, pompen en overige elektrische bedrijfsinstallaties.


LOODS

KAS







LUCHTFOTO PERCEEL 2.09.70 HECTARE GROND (geel omlijnd)



Kadastrale gegevens

Gemeente : Princenhage

Sectie : P

Nummer : 80

Groot : 20.970 m²

Het perceel is niet belast met herinrichtingsrente.

Afwijkende perceelsgrens

De kadastrale perceelsgrens komt niet volledig overeen met de feitelijke gebruiksgrens. De eigenaar van het aangrenzende perceel (Princenhage P 1995) heeft feitelijk een gedeelte van circa 110 m² van het kadastrale perceel in gebruik. Indien de koper deze feitelijke situatie wenst te wijzigen, dient de koper hiervoor zelf de benodigde actie te ondernemen.

Omgevingsplan

Bron: omgevingswet.overheid.nl

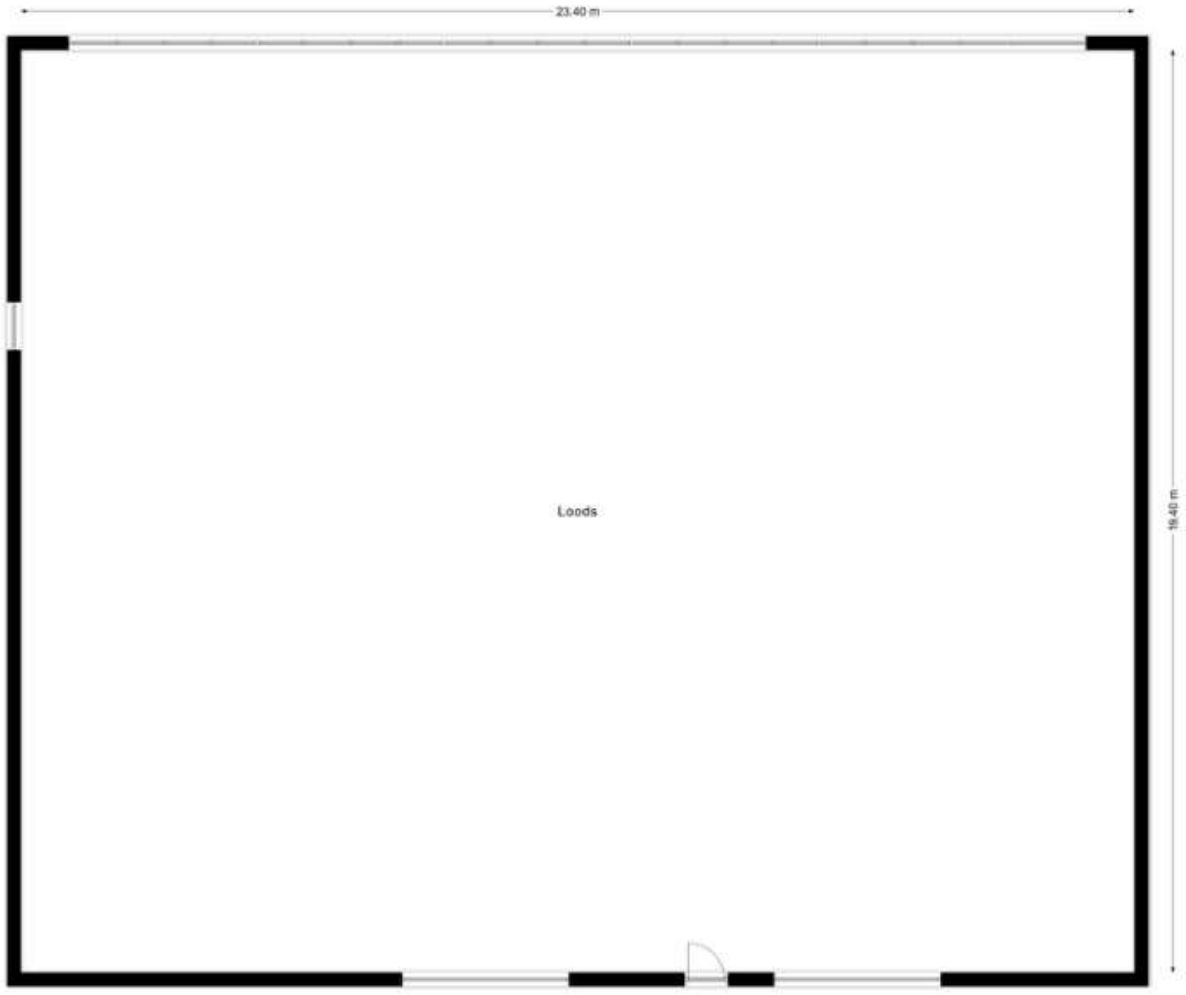
Het object is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied, verspreide locaties 2020” van de gemeente Breda en heeft daarin de enkelbestemming “Agrarisch” met de toekenning van een bouwvlak, de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” en de functieaanduidingen “glastuinbouw” en gedeeltelijk “specifieke vorm van agrarisch waarden - plattelandswoning” en gedeeltelijk de gebiedsaanduidingen “vrijwaringszone - straalpad 1” en “vrijwaringszone - straalpad 2”.
Het bestemmingsplan is vastgesteld op 9 september 2021.

WEERGAVE OMGEVINGSPLAN (bouwvlak oranje gekleurd)





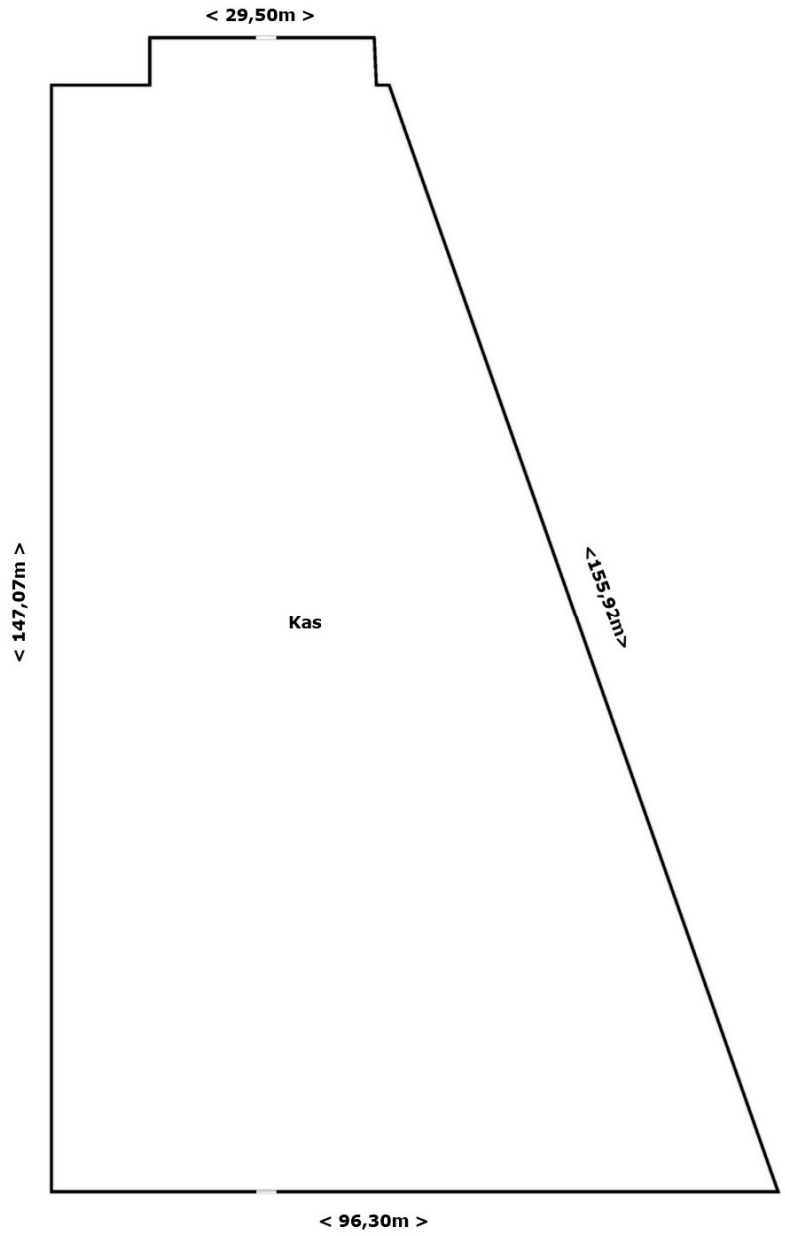
PLATTEGRONDEN BEDRIJFSGEBOUWEN



De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Loods

PLATTEGRONDEN
BEDRIJFSGEBOUWEN



Kas



WONING BEGANE GROND

De royale hal geeft toegang tot verschillende vertrekken op de begane grond en de trap naar de eerste verdieping. Hier bevindt zich tevens de meterkast. De vide en dubbele voordeur met glaspartijen versterken het ruimtelijke karakter.

De **ruime woonkamer** biedt volop plaats voor een comfortabele zithoek. Ramen aan meerdere zijden zorgen voor een prettige lichtinval. De brede schouw met allesbrander vormt een sfeervol middelpunt en is eventueel ook te gebruiken als houtgestookte openhaard. De woonkamer staat in open verbinding met het aangrenzende eetgedeelte.

De eethoek biedt ruimte voor een grote eettafel en staat in directe verbinding met de tuin. Brede dubbele tuindeuren zorgen voor veel daglicht en geven toegang tot het terras.

De **separate woonkeuken** is ruim opgezet en biedt volop plaats voor een eettafel. De keuken in hoekopstelling dateert uit 1992 en is uitgevoerd met gepatineerde eiken kasten en een granieten werkblad. De keuken is voorzien van een koelkast, 4-pits inductiekookplaat, combimagnetron, elektrische oven, geïntegreerde afzuigkap, vaatwasser en 1,5 spoelbak. Daarnaast is er mechanische ventilatie aanwezig.

De bijkeuken vormt een praktische aanvulling op de begane grond en biedt extra ruimte voor huishoudelijke spullen en opslag. In de bijkeuken bevinden zich aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit hier is de zeer ruime (ca. 15,5 m2), betegelde kelder bereikbaar, die dankzij de stahoogte goed als extra bergruimte of wijnkelder te gebruiken is. De separate toiletruimte is voorzien van een toilet en fonteintje.

De **slaapkamer op de begane grond** is royaal van formaat en beschikt over ramen aan de voorzijde. In combinatie met de nabijgelegen badkamer is gelijkvloers wonen mogelijk.

De **ruime badkamer** is voorzien van een inloopdouche en wastafelmeubel en voorzien van mechanische ventilatie. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen en opstelplaats voor de wasmachine en droger. Drie boogramen zorgen voor natuurlijk daglicht.























WONING EERSTE VERDIEPING

Via de trap in de hal bereik je de eerste verdieping. De vide zorgt voor een open verbinding met de begane grond en geeft de overloop een ruimtelijk karakter.

De ruime overloop geeft toegang tot **vier slaapkamers**, de badkamer en de bergruimte/technische ruimte.

De royale slaapkamer aan de linkerzijde van de woning is ruim van opzet en krijgt veel daglicht binnen via de brede raampartij.

De badkamer is voorzien van een douchecabine, toilet en wastafelmeubel met spiegelkast. Het raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie, tevens is de badkamer voorzien van mechanische ventilatie.

De slaapkamer/kantoorruimte aan de achterzijde is geschikt als slaap-, werk– of hobbykamer. Vanuit deze kamer is via een vlizotrap de bergzolder bereikbaar.

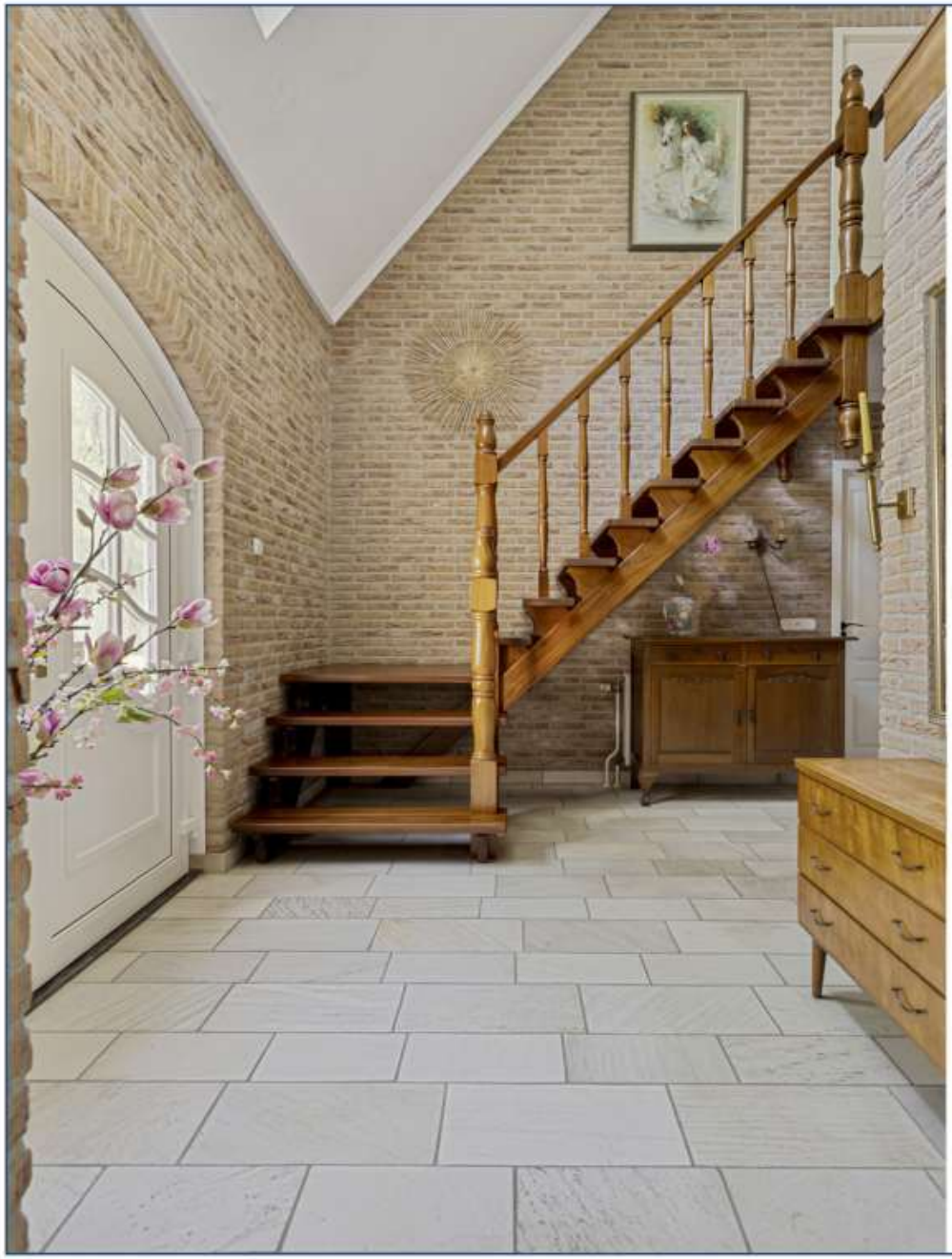
De ruime slaapkamer aan de rechterzijde beschikt over een vaste schuifkast en een brede raampartij met openslaande deuren naar het balkon. Hierdoor ontstaat een fijne verbinding met buiten.

De slaapkamer aan de voorzijde is eveneens ruim van opzet. De kapvorm geeft de kamer een sfeervol karakter en het raam zorgt voor prettig daglicht en uitzicht op het groen.

De praktische bergruimte/technische ruimte biedt extra bergruimte en hier bevindt zich de opstelling van de cv-ketel.

Bergruimte

Via de vlizotrap vanuit de slaapkamer/kantoorruimte bereik je de ruime bergzolder. Deze loopt over de volledige breedte van de woning en biedt volop extra bergruimte.























EXTERIEUR

De vrijstaande garage is aan de voorzijde toegankelijk via een elektrisch bedienbare sectionaaldeur en een separate loopdeur. De garage beschikt over een gevlinderde betonvloer en is voorzien van krachtstroom en water. Vanuit de garage is tevens de naastgelegen bergruimte/opslag bereikbaar.

Achter in de garage scheidt een gemetselde wand de garage van de werkplaats. Deze werkplaats beschikt over een eenvoudig keukenblok en geeft via een vaste trap toegang tot de ruime bergzolder. De bergzolder is voorzien van een houten verdiepingsvloer en biedt veel aanvullende bergruimte.

Oppervlakte garage: circa 50,76 m²
Oppervlakte opslag: circa 45,39 m²









PLATTEGRONDEN WONING



De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

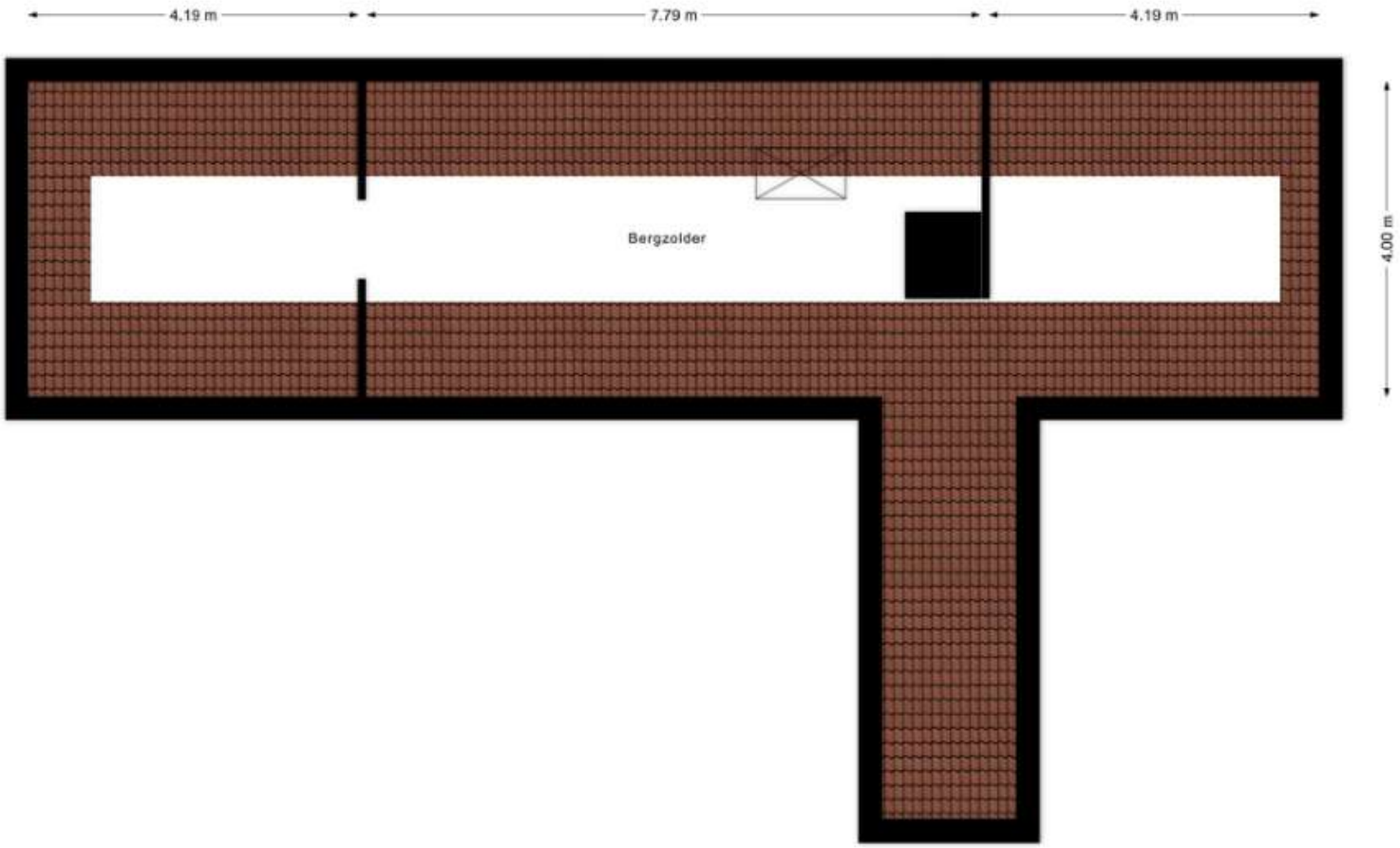
Begane grond

PLATTEGRONDEN WONING



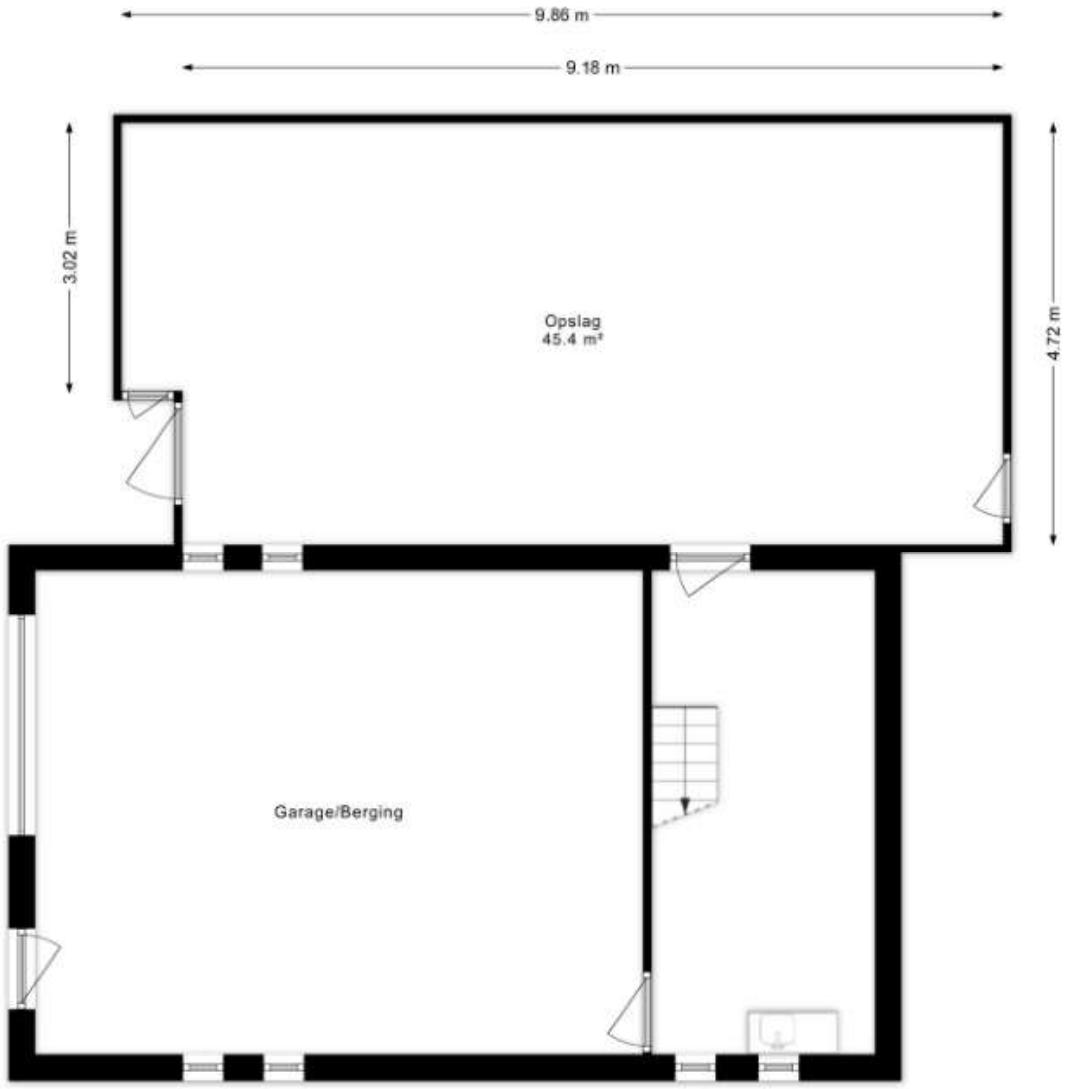
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



2e verdieping

PLATTEGROND GARAGE



Bijzonderheid

De bedrijfswoning heeft de status van ‘plattelandswoning’. Hierdoor mag de woning worden bewoond door derden zonder functionele binding met het bijbehorende agrarische bedrijf. Dit betekent dat de woning aantrekkelijk is voor een bredere doelgroep, omdat particuliere bewoning mogelijk is.

Voor de woning geldt vanwege de status van ‘plattelandswoning’ een lager beschermingsniveau ten aanzien van milieueffecten, zoals geur en geluid, afkomstig van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Bewoning door derden vormt in dit opzicht geen beperking voor de agrarische bedrijfsvoering, die kan worden voortgezet onder dezelfde voorwaarden als bij een reguliere bedrijfswoning.

WONINGKENMERKEN

Type woning	:	Vrijstaand woonhuis.
Bouwjaar	:	1992
Gebruiksoppervlakte wonen	:	circa 231 m^2
Inhoud	:	circa 975 m^3
Slaapkamers	:	5
Badkamers	:	2

Bouwstijl	:	Bakstenen spouwmuren
Dak en dakbedekking	:	Samengesteld schilddak met dakpannen
Vloeren	:	Betonnen begane grond en eerste verdiepingsvloer
Isolatie	:	Dak-, muur– en vloerisolatie
Kozijnen	:	Kunststof kozijnen met dubbele beglazing
Verwarming	:	Vloerverwarming op de begane grond, met uitzondering van de hal, HR-combiketel
Energielabel	:	A

Comfort en duurzaamheid

- 12 zonnepanelen
- Mechanische ventilatie 2024
- Allesbrander in de woonkamer
- Slaapkamer én badkamer op de begane grond
- Mogelijkheid tot gelijkvloers wonen
- HR combiketel, merk Intergas Kombi Kompakt HR 36/30 eind 2024

KENMERKEN AGRARISCH BEDRIJFSOBJECT

Perceel oppervlakte	:	20.970 m^2
Kassencomplex	:	circa 10.500 m^2
Bedrijfsloods	:	circa 453 m^2
Elektriciteitsaansluiting	:	630 kVA
Gecontracteerd transportvermogen	:	257 kW

- De locatie is momenteel verhuurd, waarbij de huurovereenkomst eindigt op 31 oktober 2027. Verkoper wenst de eigendomsoverdracht vóór 31 december 2027 te laten plaatsvinden.

- De grondsoort van de landbouwgrond betreft zand en de grondwatertrap is VI = H 40 - 80 L > 120

- Het perceel is niet gedraineerd.

- Het perceel is niet belast met een jachtrecht.

BELANGRIJKE INFORMATIE

- Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor.
- Voordat u de locatie gaat bezichtigen, vragen wij u eerst eens langs de woning te rijden en tevens de directe omgeving te verkennen.
- Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar maakt.
- Standaard wordt in de koopovereenkomst een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.
- Standaard wordt in de koopovereenkomst een artikel opgenomen dat voor zover verkoper bekend is, het verkochte perceel landbouwgrond **niet** is besmet met bodemziekten en/of de onkruiden knolcyperus en/of Japanse duizendknoop.
  Het risico hiervan ligt volledig bij koper.
- Aan deze informatieverstrekking kunnen géén rechten worden ontleend.



Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen