



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

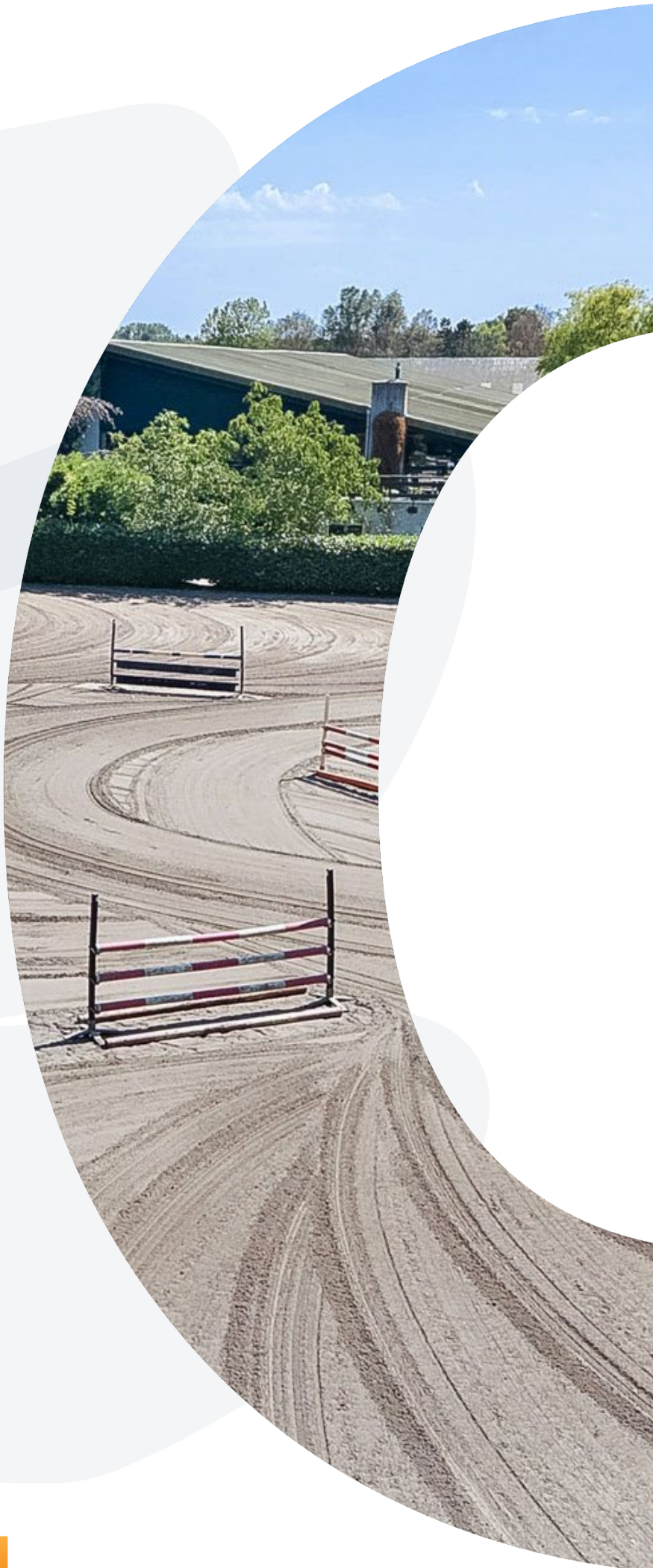
**PROFESSIONELE HIPPISCHE
ACCOMMODATIE AAN DE
BOVENSTRAAT 73 EN 75A
TE HOEVEN,
TOTAAL GROOT 50.250 M²**

Kenmerk
60435384

Overwater
Rentmeesterskantoor BV
Kerkstraat 54
3291 AM Strijen

078-6749494
info@ovtr.nl

OVTR.NL



Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar vrijblijvend te koop aan een omvangrijke professionele hippische accommodatie, bestaande uit een royaal woonhuis, een groot stallen- en trainingscomplex, diverse binnen- en buitenvoorzieningen op circa 5 hectare aaneengesloten grond.

Hippische accommodatie, waar sport, ondernemerschap en wonen samenkomen.

Professionele hippische accommodatie aan de Bovenstraat 73 en 75a te Hoeven

Op een mooi gelegen locatie tussen Breda en Roosendaal wordt het hippisch onroerend goed van Stal Belvedere te koop aangeboden. Een omvangrijke en professioneel ingerichte hippische accommodatie waar jarenlang op hoog niveau is gewerkt aan de opleiding, training, verzorging en ontwikkeling van sportpaarden.

Het object vormt een zeldzame combinatie van een royaal woonhuis, uitgebreide binnen- en buitenfaciliteiten, paardenstallen, trainingsvoorzieningen, drie appartementen, twee kantines, ondersteunende bedrijfsruimten en aangrenzende gronden. Een locatie die niet alleen is ingericht voor de paardensport, maar ook daadwerkelijk vanuit de dagelijkse praktijk van een professioneel paardenbedrijf is ontwikkeld.

Hier koopt u geen locatie die nog vanaf de tekentafel moet worden opgebouwd. U verwerft een herkenbare hippische thuisbasis met een gevestigde uitstraling en een functionele infrastructuur voor paard, ruiter, medewerkers en opdrachtgevers.

Een locatie met een bewezen hippisch karakter

De accommodatie wordt op dit moment geëxploiteerd door Stal Belvedere en staat bekend als een veelzijdig paardenbedrijf dat gespecialiseerd is in dressuurpaarden. De accommodatie is op dit moment de thuisbasis van een Grand Prix-amazone en wordt gebruikt voor het opleiden van jonge paarden, training en uitbrengen tot Grand Prix-niveau, pensionstalling, opfok en instructie.

De aanwezige voorzieningen ondersteunen uiteenlopende disciplines binnen een professionele hippische bedrijfsvoering. Op de locatie wordt onder meer gebruikgemaakt van rij- en longeerbanen, was- en spuitvoorzieningen, vijf solaria, trainingsmolens, paddocks en weidegang.

Daarmee is het object in het bijzonder aantrekkelijk voor:

- een professionele dressuur- of springstal;
- een trainings- en africhtingsbedrijf;
- een handelsstal;
- een combinatie van sport, training en pensionstalling;
- een opleidingslocatie voor jonge paarden;
- een cursuslocatie;
- een hippische ondernemer die wonen en werken op één plek wil combineren;
- een nationale of internationale ruiter die een herkenbare eigen uitvalsbasis zoekt.

De bestaande inrichting biedt een solide fundament om een eigen hippisch concept te realiseren. Daarbij kan worden gedacht aan een zelfstandige sportstal, een trainings- en cursuscentrum, een opleidingsstal of een hoogwaardige combinatie van sport, handel en stalling, vanzelfsprekend binnen de geldende publiekrechtelijke en milieutechnische kaders.



Ontworpen voor de dagelijkse praktijk

Een professionele paardenaccommodatie moet niet alleen representatief zijn. Zij moet vooral logisch functioneren.

Op deze accommodatie komen training, verzorging, huisvesting en logistiek op één locatie samen. De samenhang tussen de rijvoorzieningen, stallen, paddocks, weidegrond en ondersteunende ruimten maakt een efficiënte dagelijkse bedrijfsvoering mogelijk. Paarden kunnen worden getraind, verzorgd en gehuisvest zonder dat daarvoor verschillende externe locaties nodig zijn.

Voor een professionele koper betekent dit:

- goede loop- en werklijnen;
- faciliteiten voor dagelijkse training en beweging;
- ruimte voor individuele verzorging en begeleiding;
- mogelijkheden voor ontvangst van paardeneigenaren, klanten en andere relaties;
- ondersteunende ruimten voor ruiters, personeel en bedrijfsvoering;
- wonen in de directe nabijheid van de paarden en het bedrijf.

De locatie omvat bovendien twee kantines, verschillende ontvangstruimtes en meerdere appartementen binnen het bedrijfsmatige gedeelte.

OMGEVING – STRATEGISCH GELEGEN IN EEN STERKE PAARDENREGIO

De accommodatie ligt aan de Bovenstraat in Hoeven, in West-Brabant. Vanaf de locatie zijn zowel Breda als Roosendaal goed bereikbaar. Via de nabijgelegen A58 bestaat een goede aansluiting op het regionale en landelijke wegennet.

De ligging is aantrekkelijk voor een hippische ondernemer met een regionale, nationale of internationale klantenkring. Trainingsritten, concoursbezoek, transport van paarden en ontvangst van eigenaren en relaties kunnen vanuit deze locatie efficiënt worden georganiseerd.

West-Brabant kent bovendien een sterk hippisch netwerk. Voor een professionele koper biedt dit kansen voor samenwerking met ruiters, trainers, dierenartsen, hoefsmeden, leveranciers en andere gespecialiseerde dienstverleners.



WONING – REPRESENTATIEF WONEN BIJ HET BEDRIJF

Het woonhuis vormt een volwaardig en comfortabel onderdeel van het geheel. De woning beschikt volgens het beschikbare NEN 2580-meetrapport over circa 215 m² gebruiksoppervlakte wonen, circa 25 m² overige inpandige ruimte, circa 22 m² gebouwgebonden buitenruimte (overdekt terras) en circa 66 m² externe bergruimte. De bruto inhoud van de woning bedraagt circa 800 m³.

De begane grond biedt onder meer meerdere woonvertrekken, een keuken, bijkeuken en slaapkamer. Op de verdieping bevinden zich meerdere slaapkamers, sanitaire voorzieningen en een balkon. Daarnaast beschikt de woning over zolderruimte en een vrijstaande garage en een berging.

De aanwezigheid van kantoorruimte in de woning is praktisch voor een ondernemer die administratie, planning, klantcontact en sportmanagement vanuit de eigen locatie wil organiseren. Tegelijkertijd biedt de woning voldoende afstand en privacy om na een intensieve trainings- werk- of wedstrijddag daadwerkelijk thuis te kunnen zijn.

Het woonhuis maakt deze locatie bij uitstek geschikt voor een eigenaar, trainer of ruiter die permanent toezicht en directe betrokkenheid bij de paarden belangrijk vindt.

bouwjaar	1995 (bron: BAG-viewer)
inhoud	circa 800 m ³
oppervlakte	circa 215 m ² (bron: meetrapport)
renovaties	niet recent
fundering	niet onderheid
kelders	niet van toepassing
constructie	traditioneel metselwerk
gevels	metselwerk met spouwmuur
vloerconstructie	beton
kapconstructie	wolfskap met rieten dakbedekking
thermische isolatie	dak: aanwezig gevel: aanwezig beglazing: aanwezig vloeren: aanwezig
puien en kozijnen	hout
plafonds	1 ^e verdieping beton zolder met houten vloer
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
indeling	begane grond: entree, hal met meterkast, trapopgang, tussenhal met toiletruimte en toegang tot het kantoor. Woonkamer met twee schuifpuien naar het achtergelegen terras. Open keuken met opstelling voorzien van diverse apparatuur. Hal met deur naar de bijkeuken en toegang tot de tuin. Eetkamer met extra zitruimte.



eerste verdieping: overloop met toiletruimte, toegang tot vier slaapkamers, twee badkamers en een inpandig balkon. Via een luik is de bergzolder, met cv-opstelplaats, bereikbaar.





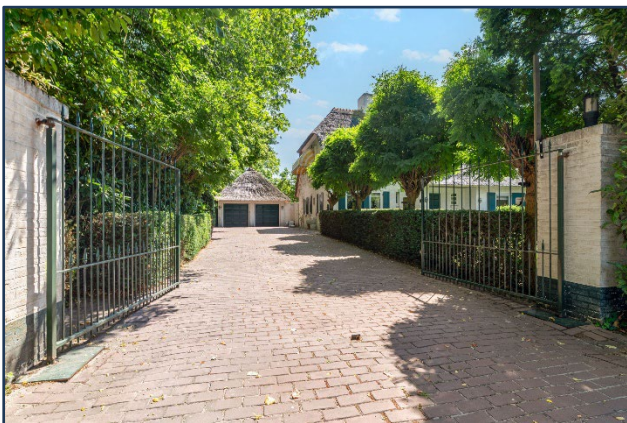






VRIJSTAANDE GARAGE MET BERGING

bouwaard	garage
gebruik	garage en berging
bouwjaar	1995 (bron: BAG-viewer)
oppervlakte (bvo)	totaal circa 66,30 m ²
nokhoogte	circa 4,80 m
gothoogte	circa 2,40 m
renovaties	niet van toepassing
fundering	niet onderheid
constructie	traditionele bouwaard
gevels	metselwerk
deuren	twee garagedeuren, één loopdeur naar de garage en één loopdeur naar de berging
vloerconstructie	beton
kapconstructie	schilddak
dakbedekking	rieten dak
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
indeling	Garage (circa 5.75 m x 5.40 m) met luik naar de bergzolder. Berging (circa 3.42 m x 5.40 m).



PROFESSIEONEEL PAARDENCOMPLEX

De hippische accommodatie beschikt over:

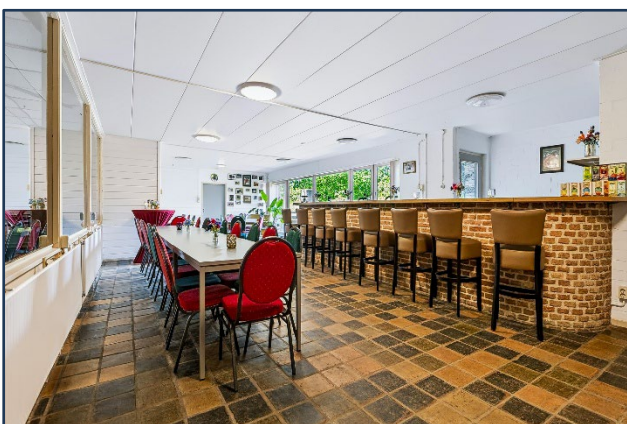
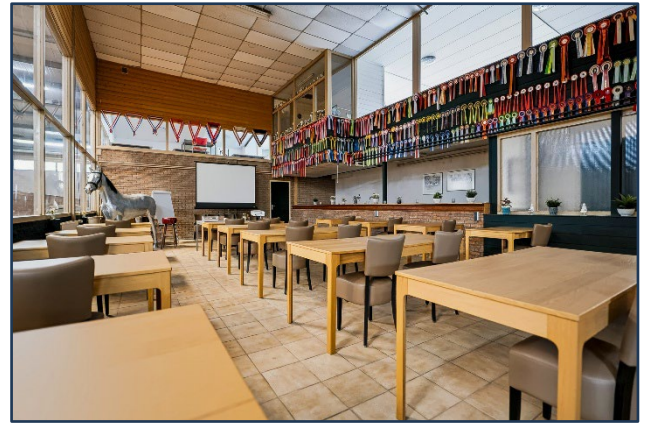
- 55 paardenboxen;
- vier loopstallen voor jonge paarden
- drie rijbanen, bestaande uit:
 - één grote binnenrijbaan van 78 m x 29 m
 - één binnenrijbaan van 34 m x 14 m
 - één grote buitenrijbaan van 53 m x 63 m
- binnenlongeerbaan;
- buitenlongeerbaan;
- stapmolen;
- trainingsmolen;
- meerdere paddocks;
- weidegrond;
- was- en spuitplaatsen;
- solarium;
- zadel- en tuigruimten;
- opslagruimte voor voer, hooi, stro en materieel;
- twee kantines en ontvangstruimten;
- ondersteunende sanitaire voorzieningen;
- parkeer- en manoeuvreerruimte voor personenauto's, trailers en paardenvrachtwagens.

bouwaard	Rijbaan traditioneel met houten spanten en stenen muren. Stalgedeelte stalen skelet, gemetseld stenen muren en houten voorwanden.
gebruik	in gebruik als trainings- en pensionstal
bouwjaar	1970 (bron: BAG-viewer)
oppervlakte (bvo)	zie meetrapport
renovaties	geen recente
fundering	niet onderheid
constructie	traditionele bouwaard
gevels	metselwerk
vloerconstructie	beton en gebakken klinkers
kapconstructie	Houtenspantconstructie in de rijhal. Stalen skelet in stal.
dakbedekking	Sandwichpanelen op de rijhal en gedeeltelijk asbestvrije golfplaten en gedeeltelijk abc-golfplaten op de stal.
kwaliteit van de materialen	In relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed, de staat van onderhoud is matig op delen van het onroerend goed.
bijzonderheden	De accommodatie beschikt over drie verblijfsruimten, waarvan twee vergund als stagiairwoning.











LOODS

bouwaard	loods
gebruik	opslag
bouwjaar	1971 (bron: BAG-viewer)
oppervlakte (bvo)	circa 442 m ²
nokhoogte	circa 6.78 m
gothoogte	circa 3 m
renovaties	niet recent
fundering	niet onderheid
gevels	stalen golfplaten
deuren	overheaddeur en grote schuifdeur
vloerconstructie	klinkers
kapconstructie	stalen skelet
dakbedekking	stalen golfplaten
kwaliteit van de materialen	In relatie tot het bouwjaar en ouderdom redelijk, staat van onderhoud is matig.





RIJBANEN EN TRAININGSVOORZIENINGEN

Binnenrijbanen

- grote binnenrijbaan: 29 m x 78 m met geopad bodem;
- tweede binnenrijbaan: 14 m x 34 m;
- geschikt voor dagelijkse training, africhting, instructie en voorbereiding van sportpaarden;
- directe aansluiting op de stallen en ondersteunende verzorgingsruimten.

Buitenrijbaan

- grote buitenrijbaan: 63 m x 53 m;
- buitenbaan voor training en beweging in de openlucht.

Longeervoorzieningen

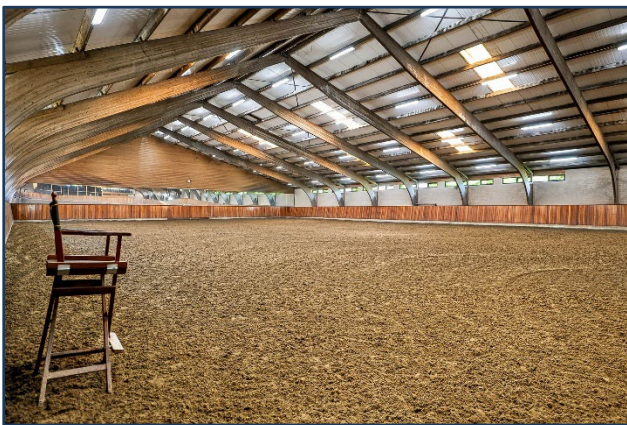
- één binnenlongeerbaan met diameter van 18 m;
- één buitenlongeerbaan met diameter van 15 m waarvan de bodem in slechte staat is;

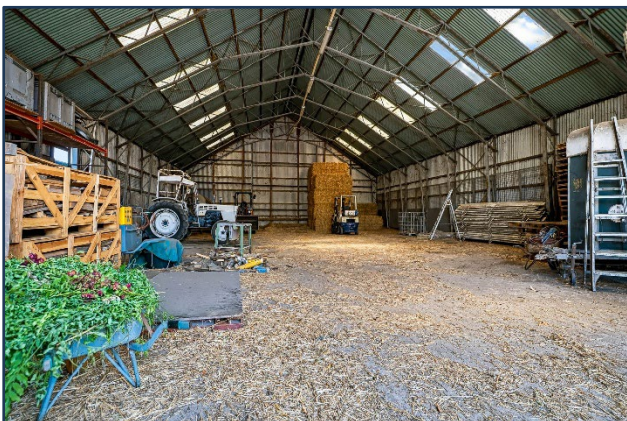
Stap- en trainingsmolens

Het complex beschikt over zowel een stapmolen als een trainingsmolen.

- stapmolen met een diameter van circa 13 m voor vier paarden;
- trainingsmolen voorziening met een diameter van circa 18 m voor zes paarden.







NUTSVOORZIENINGEN

Het woonhuis en de accommodatie zijn aangesloten op gas, water, elektriciteit (220/380), CAI, coax, riolering en centrale verwarming. Ook is er een grondwaterbron aanwezig met een ontijzeringsinstallatie.

ENERGIELABEL

De woning aan de Bovenstraat 73 heeft het energielabel C toegekend gekregen per 2 september 2026. Het gebouw aan de Bovenstraat 75a heeft het energielabel E toegekend gekregen per 2 september 2026. Een officieel document is in bezit bij de eigenaar/verkoper.

KADASTRALE INFORMATIE

De percelen zijn kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Hoeven	H	1728	3.200 m ²
Hoeven	H	1729	47.050 m ²
totaal groot			50.250 m ²

Bijlage 1: GIS-kaarten (topografische kaart en luchtfoto)

ZAKELIJKE RECHTEN

De percelen zijn niet belast met zakelijke rechten.

Voor zover uit de laatste verkrijgingsakten is gebleken, rusten er geen beperkte rechten, erfdienstbaarheden of enig andere lasten of beperkingen uit overeenkomst op de percelen.

BESTEMMING

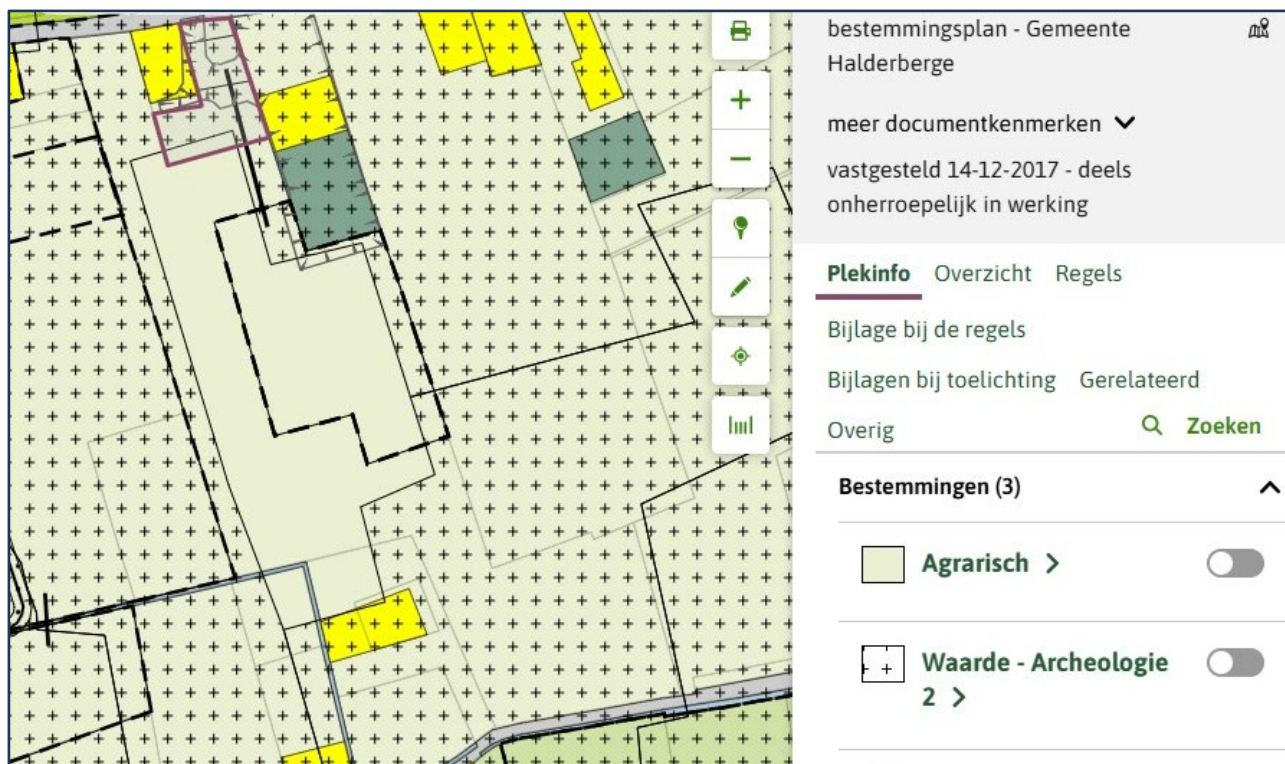
Voor de aangeboden percelen vigeert het omgevingsplan gemeente Halderberge, in werking sinds 2 januari 2026. De planregels van het voorliggende bestemmingsplan 'Eerste Herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge', vastgesteld door de raad op 14 december 2017, zijn nog steeds van toepassing.¹

In dit omgevingsplan heeft de woonlocatie de volgende bestemmingen 'Agrarisch', 'Wonen', 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – 5', 'milieuzone – boringsvrije zone', 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'overige zone – beperking veehouderij'.

In dit omgevingsplan heeft de bedrijfslocatie de volgende bestemmingen 'Agrarisch', 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3', de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – 5', 'milieuzone – boringsvrije zone', 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', 'overige zone – beperking veehouderij' en de functieaanduidingen 'paardenhouderij', 'specifieke vorm agrarisch – huisvesting seizoensarbeiders' en 'specifieke vorm van agrarisch – stagiaireverblijf'.

¹ Bron: Omgevingsloket





TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naar opgave van de gemeente Halderberge zijn er vooralsnog geen nieuwe planologische ontwikkelingen te verwachten.

BODEMONDERZOEK

Verkoper heeft recent geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Koper kan voor zijn rekening en risico een verkennend bodem- en grondwateronderzoek laten uitvoeren op de aangeboden percelen.

De milieukundige toestand van bodem- en grondwater moet voldoende zijn voor agrarische exploitatie, dit kan als ontbindende voorwaarde gelden. In de koopovereenkomst zal een clause worden opgenomen waarin is bepaald dat koper het risico van de bodemkwaliteit van verkoper overneemt.

EEN EIGEN TOEKOMST BOUWEN OP EEN BESTAANDE HIPPIsche BASIS

De werkelijke waarde van de accommodatie ligt in de combinatie van schaal, bekendheid, voorzieningen en gebruiksmogelijkheden.

De locatie biedt ruimte voor een ondernemer die een bestaand sportprofiel wil voortzetten, maar ook voor een koper die met een eigen bedrijfsconcept verder wil gaan. De aanwezige infrastructuur vormt daarbij de basis. De nieuwe eigenaar bepaalt zelf de positionering, discipline, omvang en commerciële koers van de toekomstige onderneming.



Mogelijke bedrijfsconcepten zijn bijvoorbeeld:

1. High-performance trainingsstal

Gericht op de opleiding en training van paarden voor de hogere sport, eventueel in combinatie met begeleiding van ruiters en eigenaren.

2. Dressuur- of springstal met handelsactiviteiten

Een combinatie van training, wedstrijd sport, presentatie en verkoop van sportpaarden.

3. Opleidingslocatie voor jonge paarden

Gericht op opfok, zadelmak maken, basisopleiding en doorontwikkeling tot wedstrijd niveau.

4. Professionele pension- en trainingsstal

Hoogwaardige huisvesting in combinatie met training, instructie en verzorging.

5. Private equestrian estate

Een exclusieve eigen accommodatie voor een professionele ruiter, investeerder of paardenfamilie die volledige controle over training, huisvesting en management wenst.

UITDRUKKELIJK UITSLUITEND VERKOOP VAN HET ONROEREND GOED

De verkoop omvat uitsluitend de tot het object behorende onroerende zaken, bestaande uit het woonhuis, het stallen- en trainingscomplex, de overige gebouwen en voorzieningen en de bijbehorende gronden, voor zover deze in de verkoopdocumentatie nader worden omschreven.

Evenmin worden zonder afzonderlijke schriftelijke overeenkomst overgedragen:

- de bestaande onderneming of bedrijfsactiviteiten;
- de handelsnaam;
- de klanten- of pensionportefeuille;
- lopende trainings-, pension- of dienstverleningsovereenkomsten;
- personeel;
- paarden of andere levende have;
- voertuigen, machines en roerende inventaris;
- commerciële contracten;
- goodwill;
- socialemediakanalen, website of overige intellectuele eigendomsrechten.

Een koper verwerft daarmee het vastgoed en de fysieke hippische infrastructuur en kan hier, na levering en met inachtneming van de toepasselijke regelgeving, een eigen onderneming en identiteit vestigen.

ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	€ 2.850.000,00 kosten koper

Bijlage 2: plattegronden

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Laurens Gräper, mobiel: 06-22020651 of e-mail: lgraper@ovtr.nl.



Hoewel deze informatie met bijlagen met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het bieden van de vraagprijs houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen.

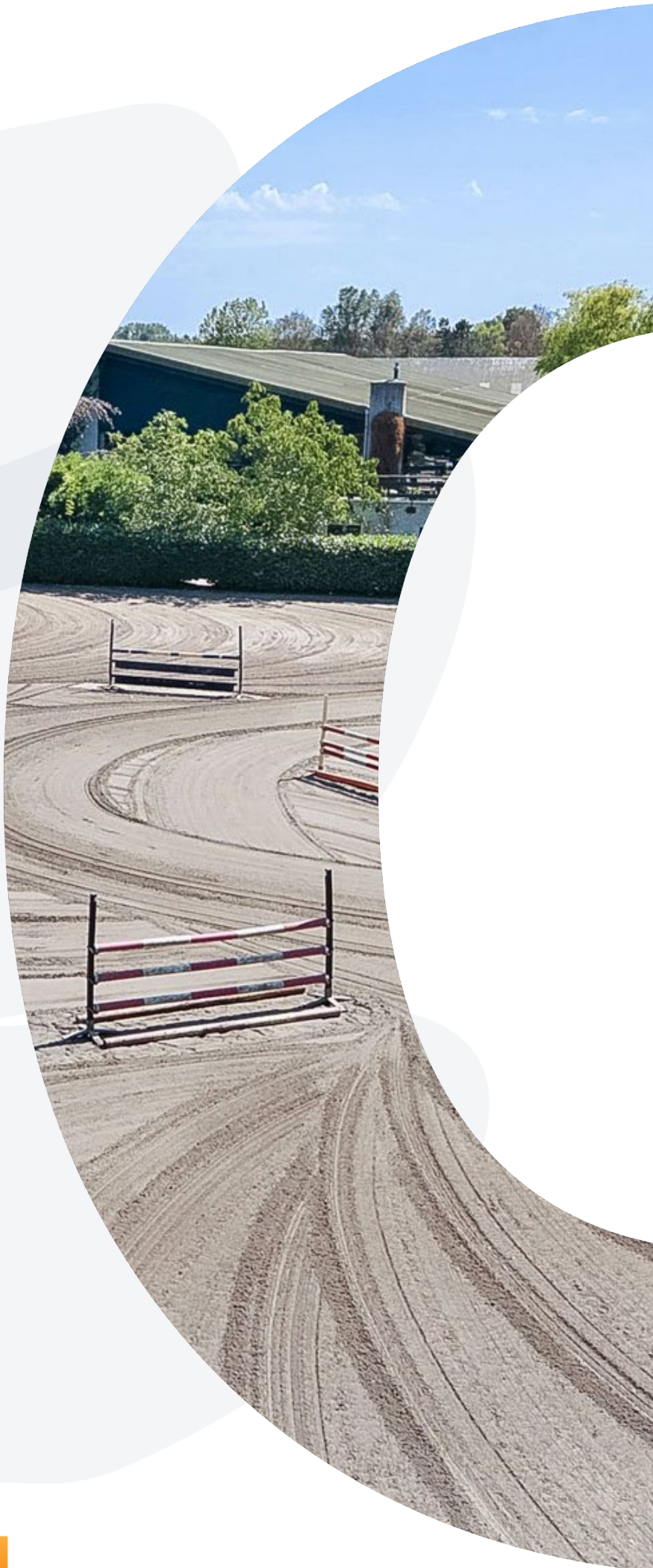
Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper alsnog met het voorbehoud instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang zijn of kunnen zijn.

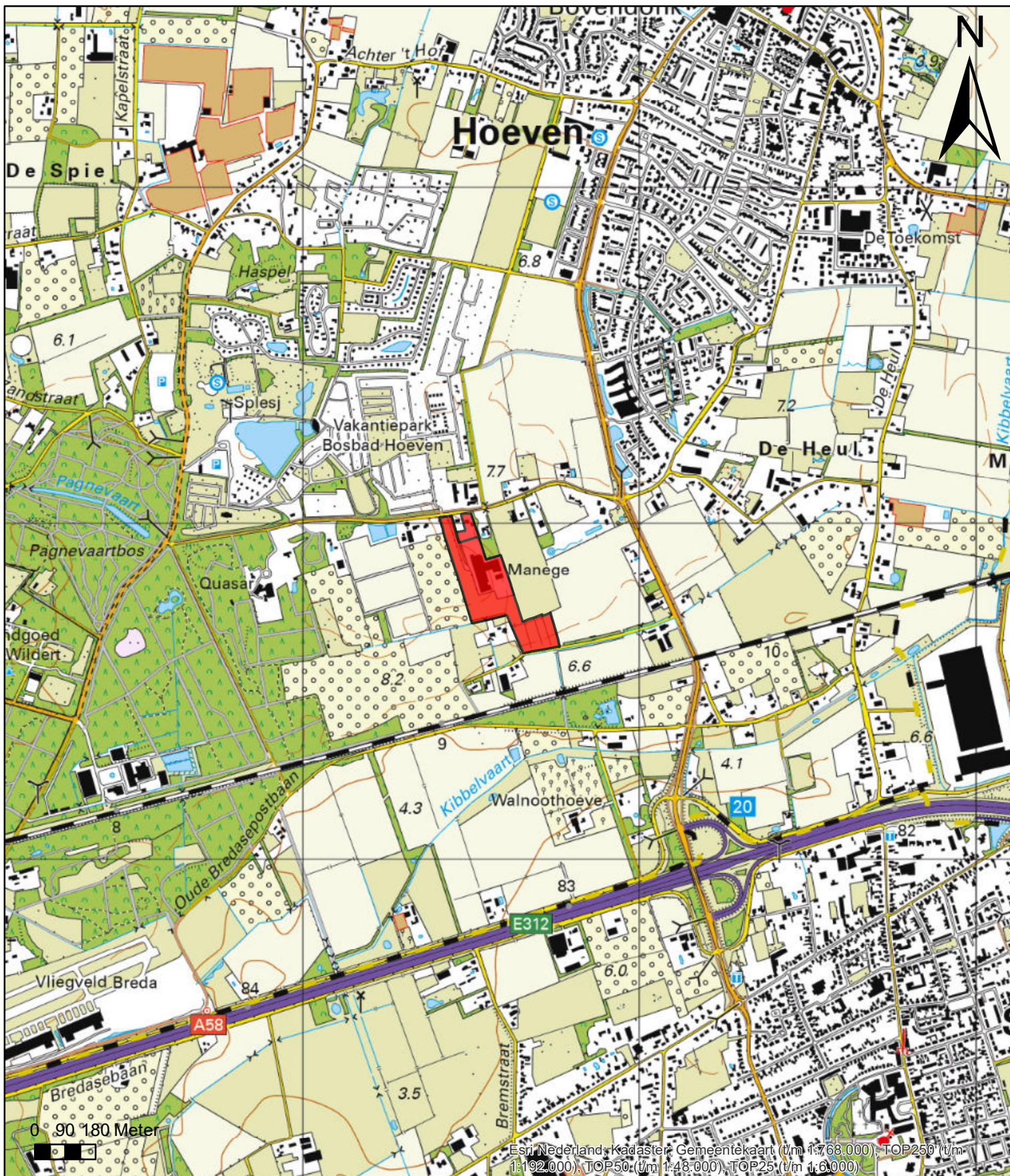
In de bijlage treft u situatieschetsen aan. Ook hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De situatieschetsen zijn niet op schaalgrootte.



BIJLAGE 1

**GIS-KAARTEN
(TOPOGRAFISCHE KAART EN
LUCHTFOTO)**





Kenmerk: 60435384|G02|sbe

augustus 2026

Schaal: 1:15.000

Te verkopen locatie
aan de Bovenstraat 73 en 75a te Hoeven,
totaal groot 50.250 m².

Legenda

 Te verkopen locatie

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



Kenmerk: 60435384|G01|sbe

augustus 2026

Schaal: 1:2.500

Te verkopen locatie
aan de Bovenstraat 73 en 75a te Hoeven,
totaal groot 50.250 m².

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld,
kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er
aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen
worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op
schaalgrootte.

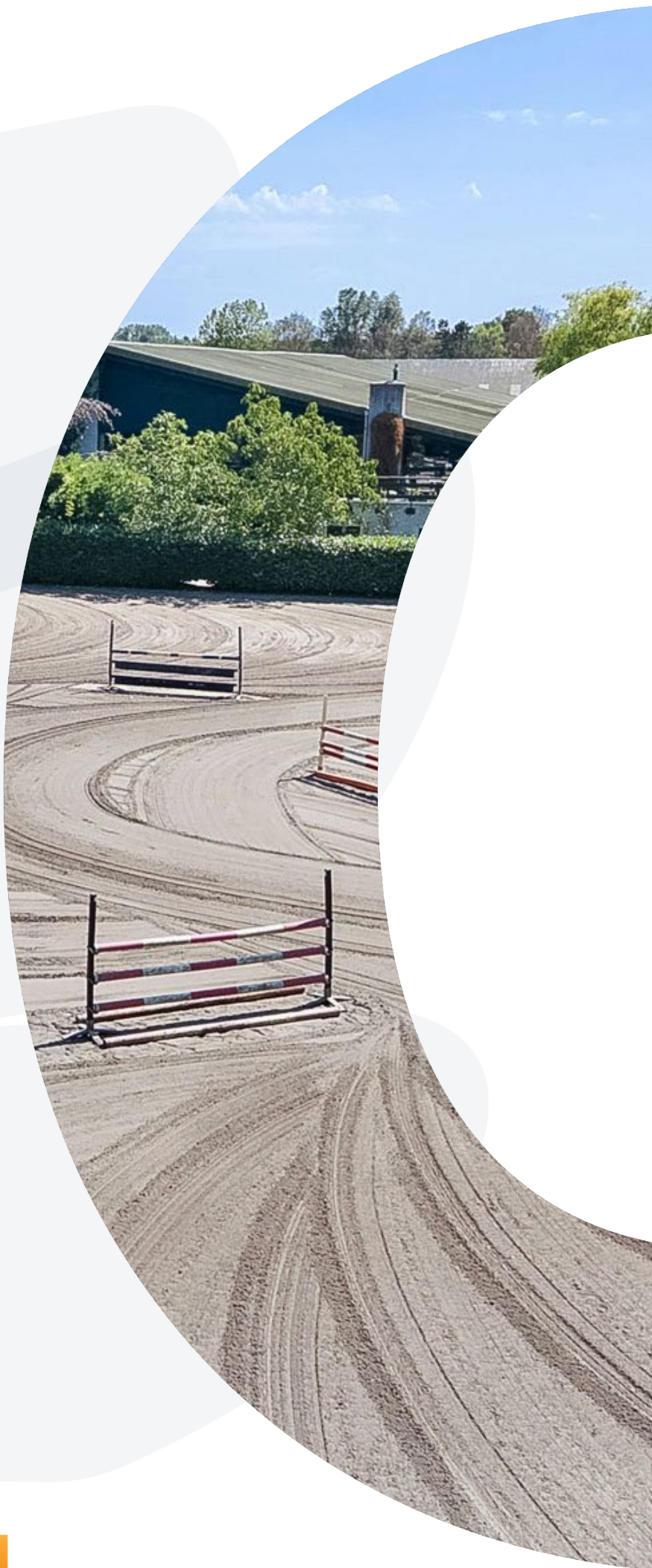
Legenda



Te verkopen locatie

BIJLAGE 2

PLATTEGRONDEN



Bovenstraat 73 - Hoeven
Begane Grond

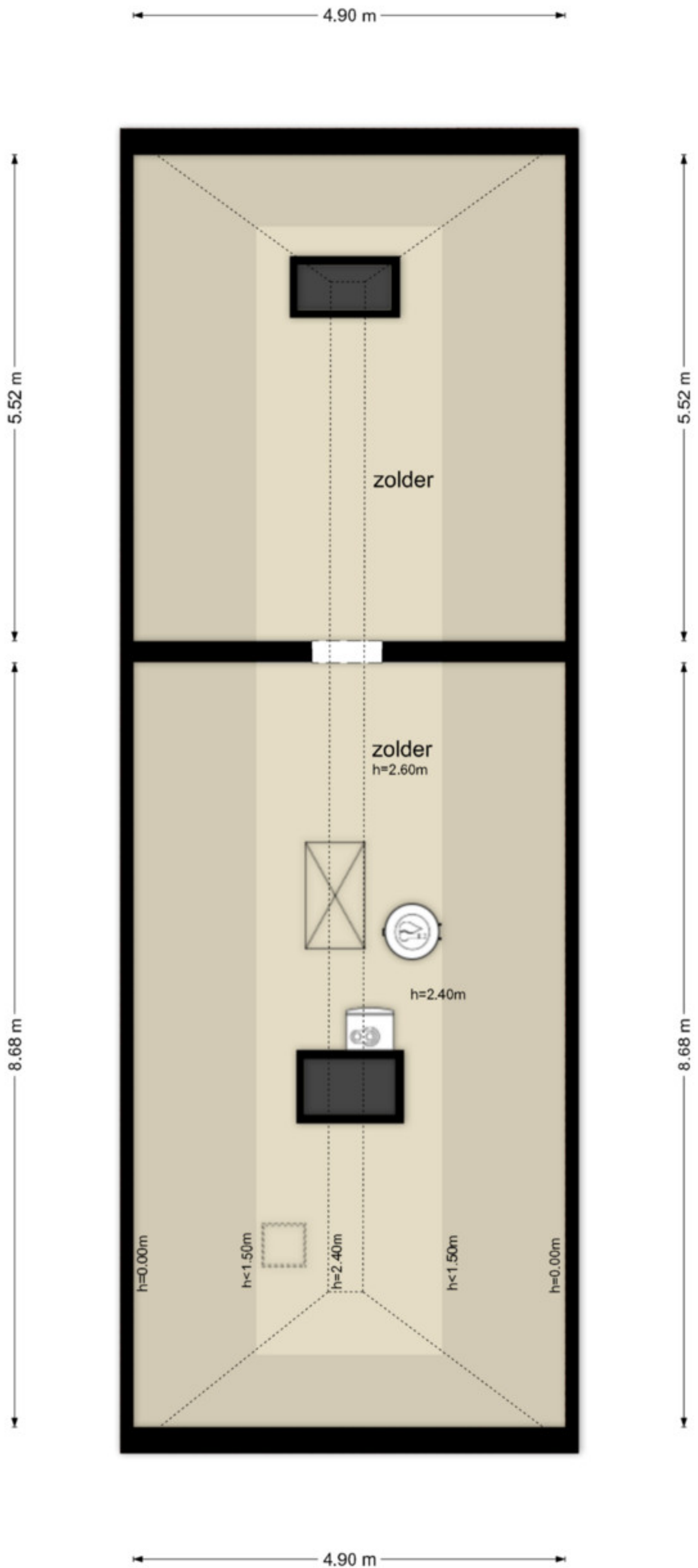


Diagram illustrating the addition of two lengths:

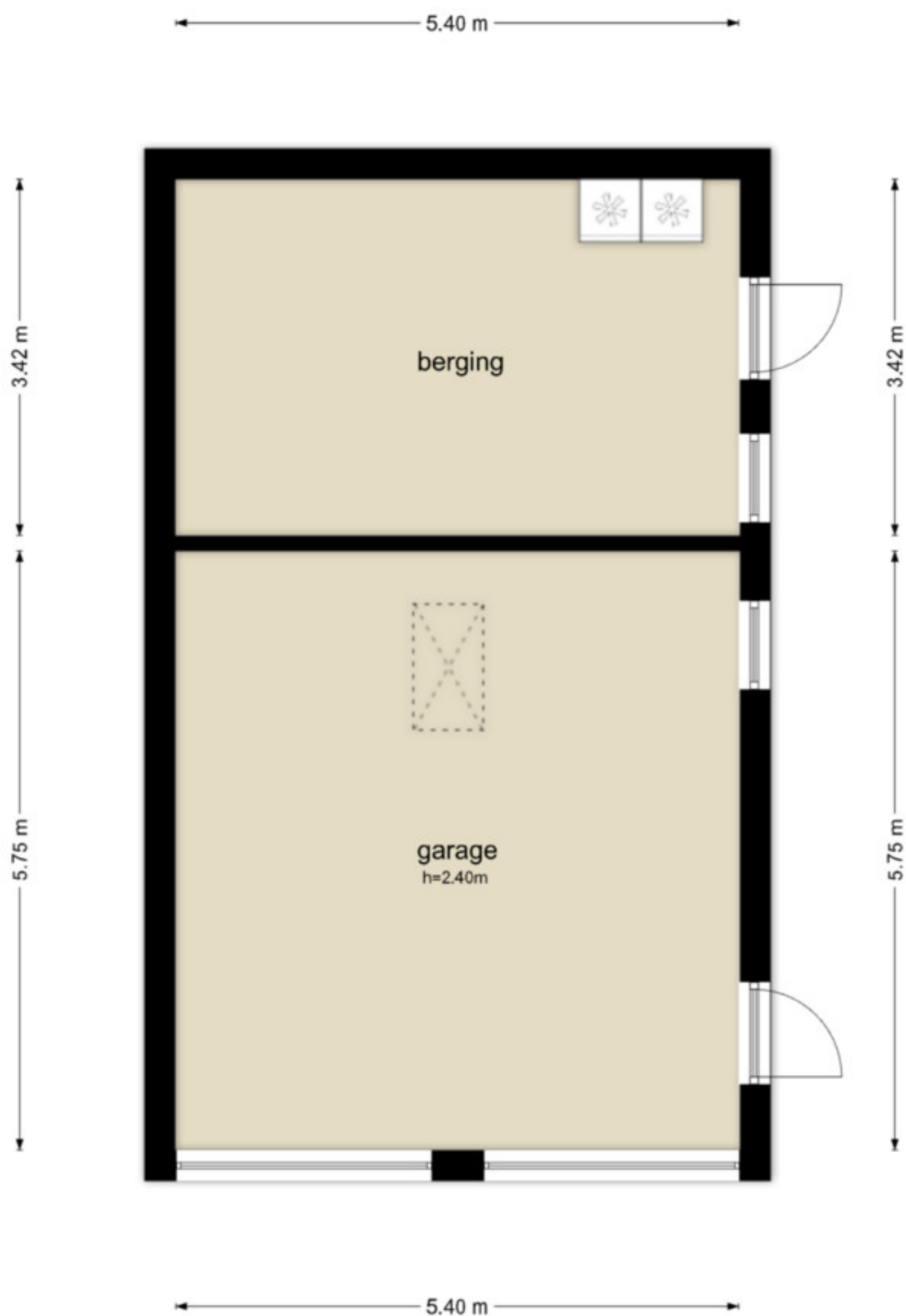
- Top line: A single segment labeled 2.86 m .
- Bottom line: Two segments labeled 2.29 m and 4.97 m .



Bovenstraat 73 - Hoeven
Tweede Verdieping



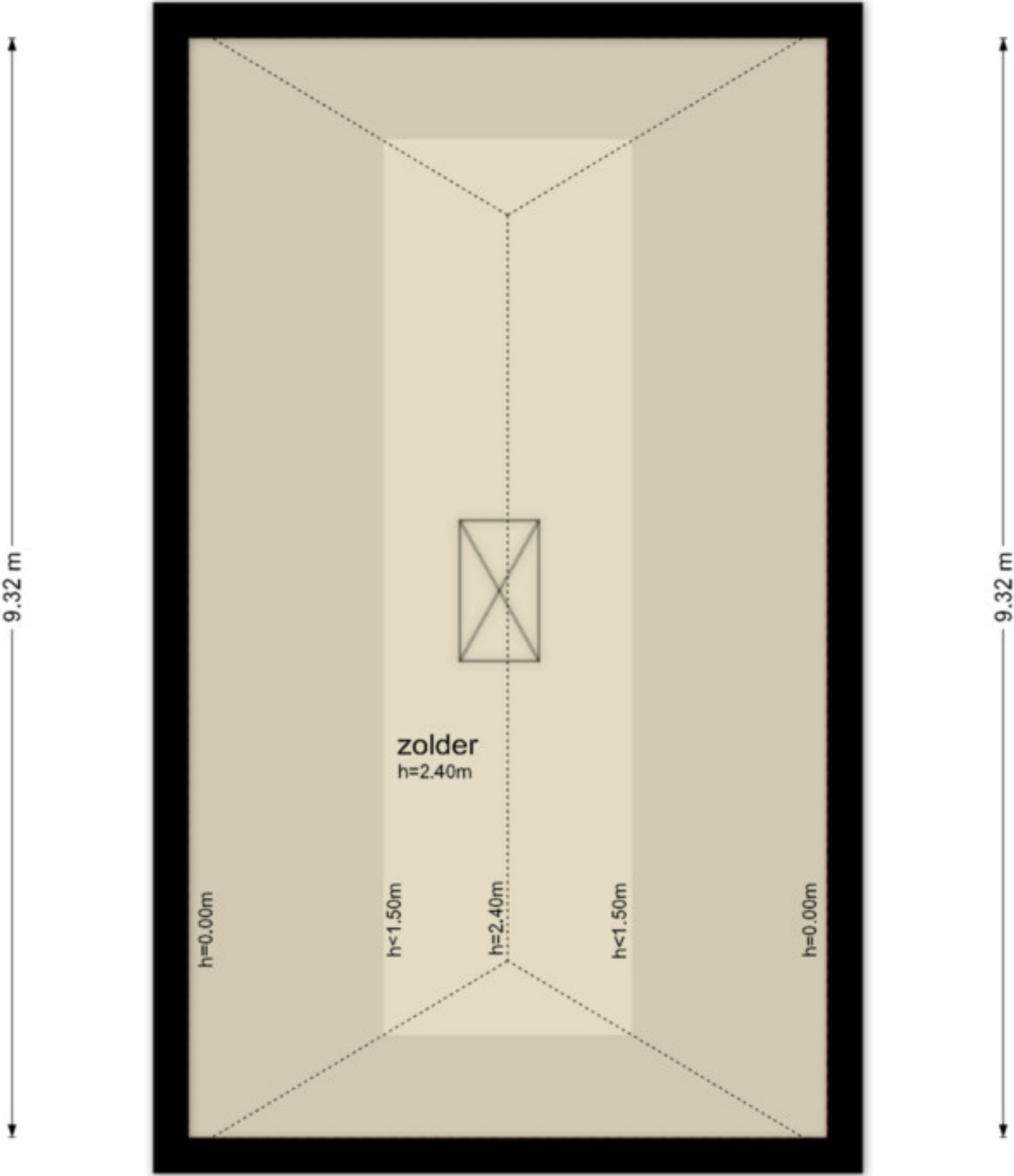
**Bovenstraat 73 - Hoeven
Garage**



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

Bovenstraat 73 - Hoeven
Zolder

5.40 m

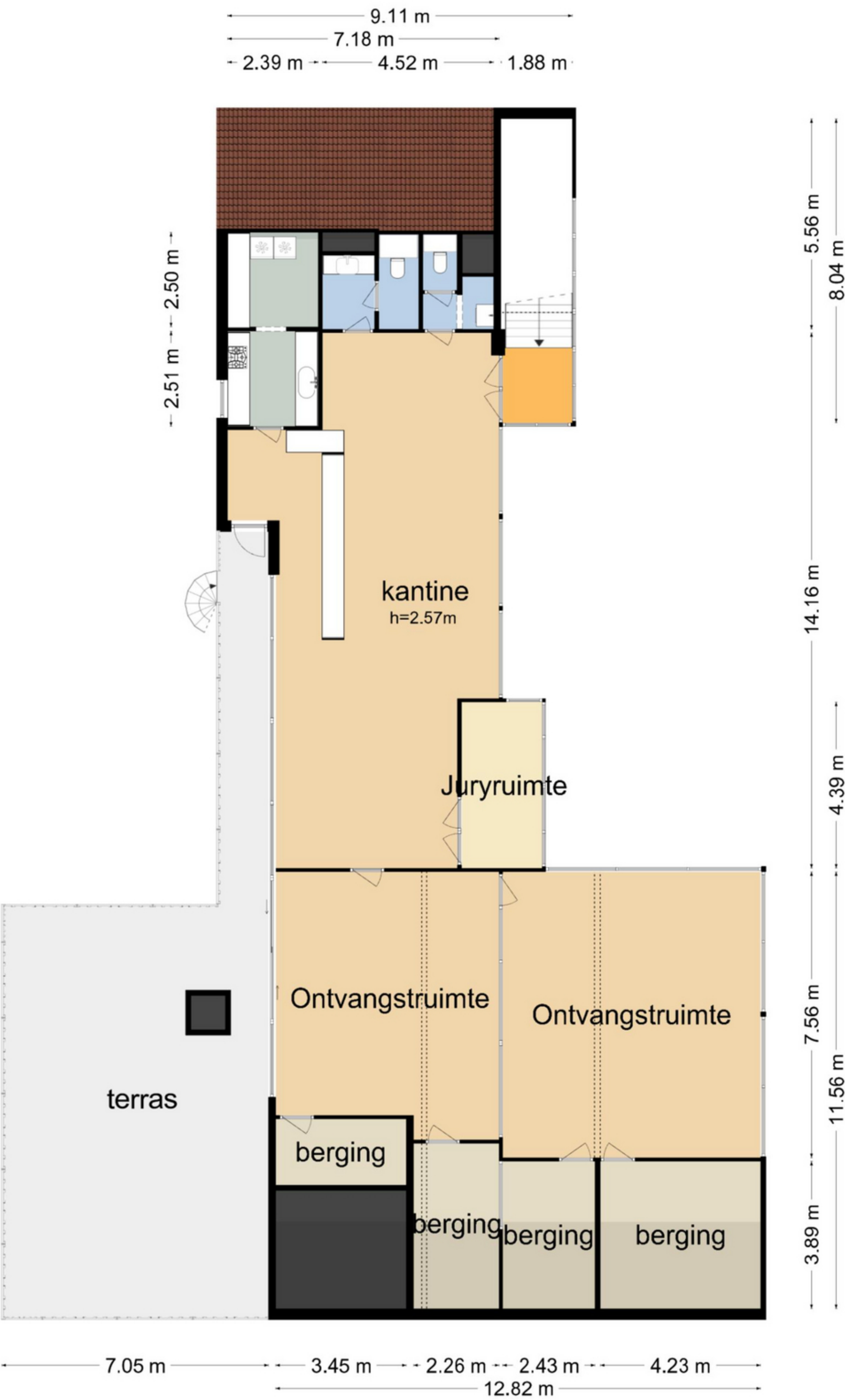


5.40 m

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

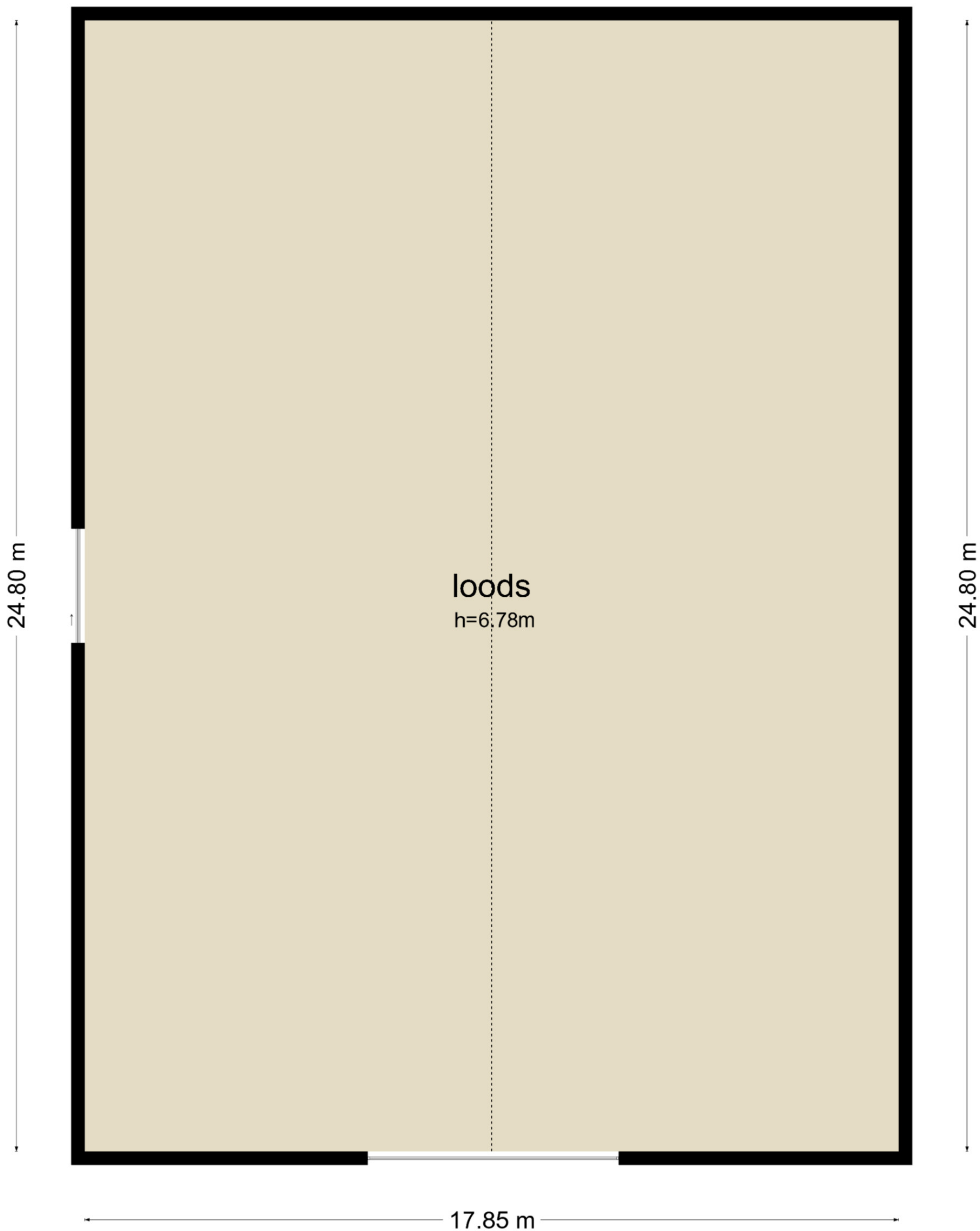


Bovenstraat 75A - Hoeven
Eerste Verdieping



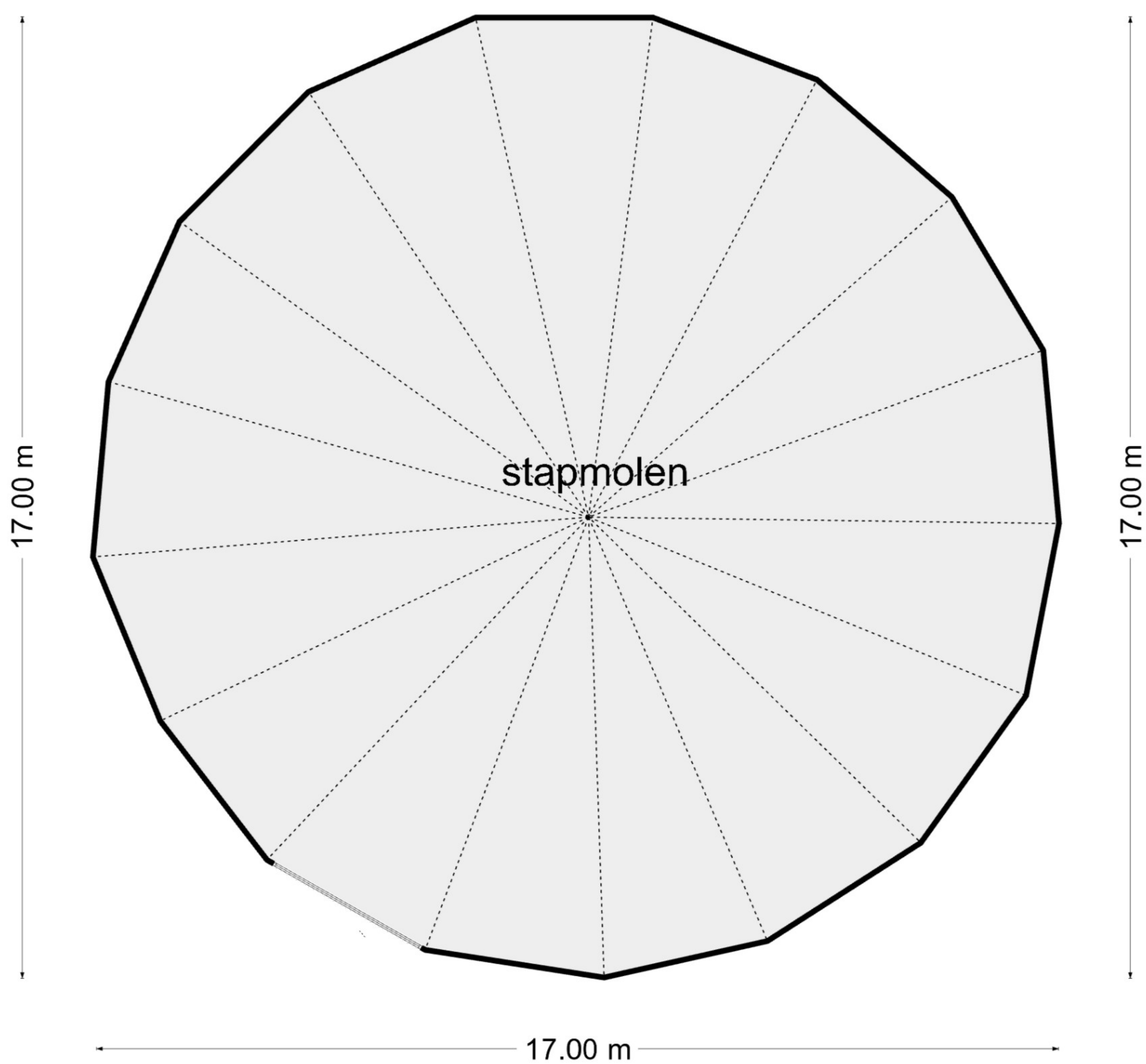
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Bovenstraat 75A - Hoeven Loods



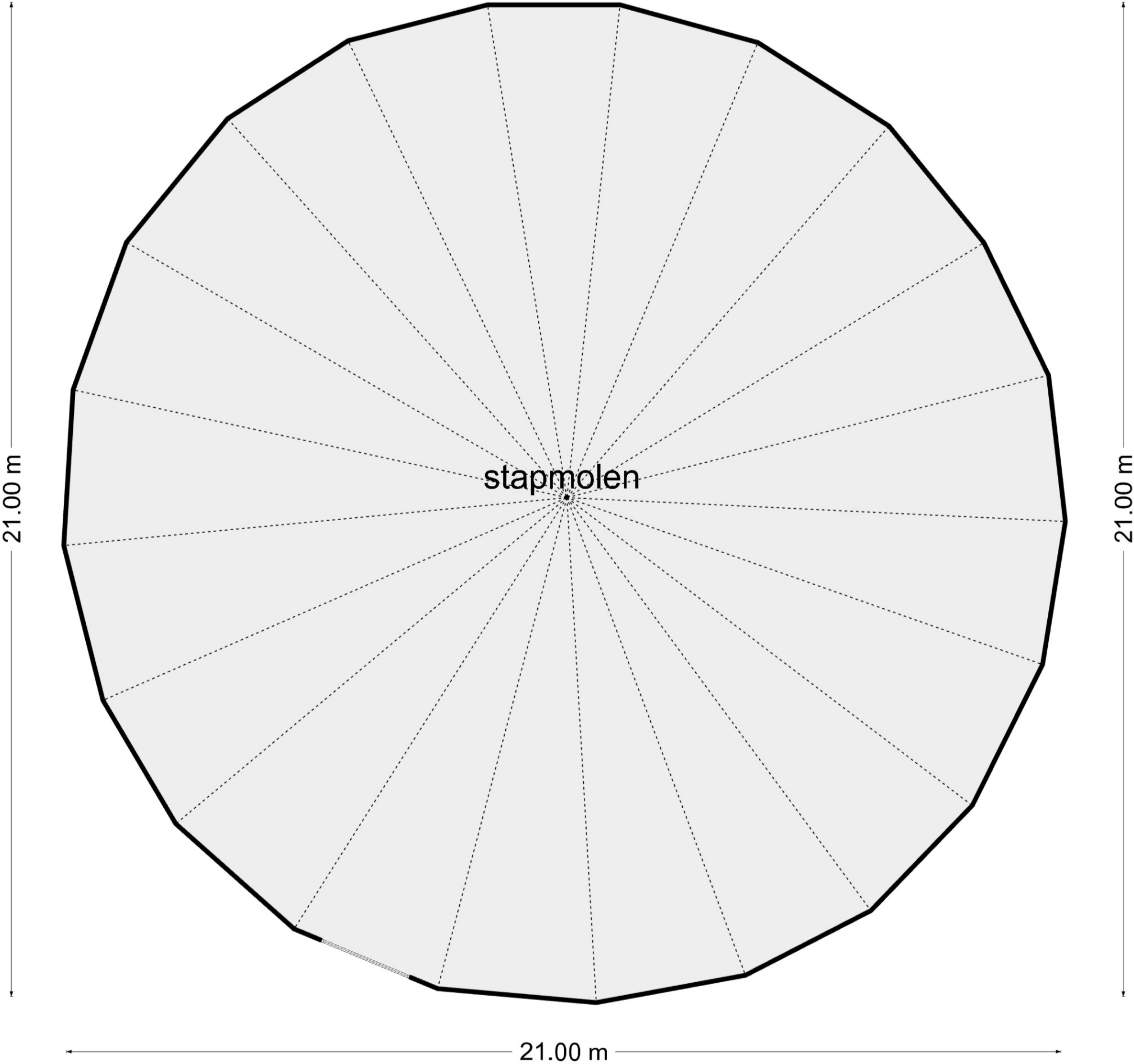
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Bovenstraat 75A - Hoeven Stapmolen



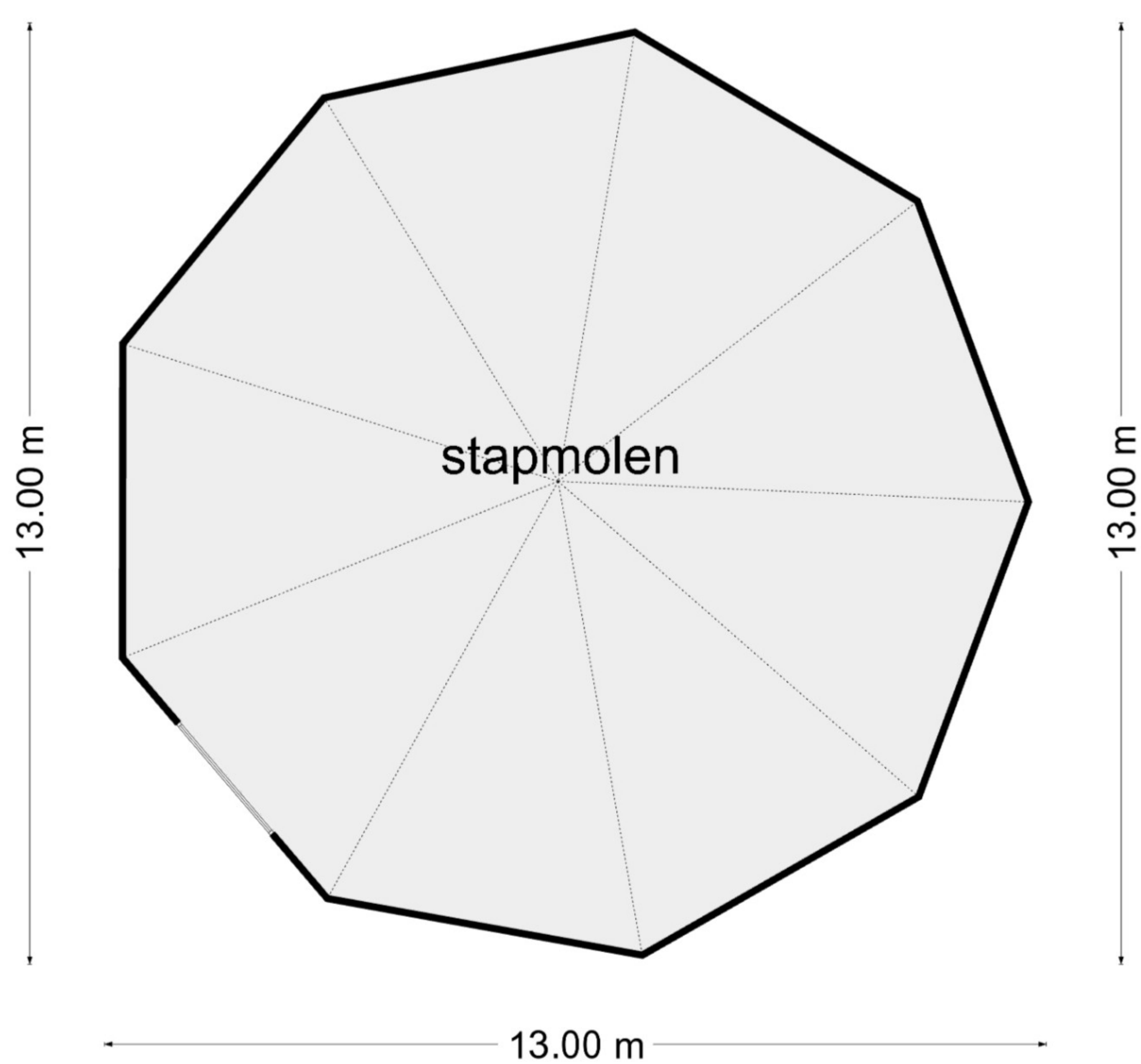
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Bovenstraat 75A - Hoeven
Stapmolen**



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

Bovenstraat 75A - Hoeven Stapmolen



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